



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01--2019-12-31.

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 2019 har bolaget fortsatt att arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Glädjande är att utvecklingen för evenemang på Tele2 Arena har varit god under året.

Under 2019 har Bolaget påbörjat arbetet med implementering av ett nytt fastighetssystem för att höja kvalitén och effektiviteten i verksamheten. Ambitionen är att systemet ska vara i full drift första halvåret 2020. I samband med detta arbete pågår även en genomlysning av ett flertal processer och arbets sätt för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

Under 2019 har det genomförts ett flertal underhållsåtgärder i framförallt Globen samt Hovet, samt planering inför underhållspaket 2020. Bland åtgärder som kan nämnas är att en ny matchbelysning installerats i Hovet under sommaren 2019. Denna installation kommer leda till en avsevärd minskning av elförbrukning. Glädjande nog kommer Bolaget erhålla Stadens PINGVINPRIS för energieffektiviseringarna i detta projekt under början av 2020. Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är fortsatt viktiga.

Bolaget arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med Stockholm Live och hockeyklubbarna för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka

besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar kunna modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse. Enligt gällande tidplan kommer arbete resultera i ett underlag för upphandling 2020.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter.

Utredningsarbetet för kommande avyttring av södra byggrätten fortsätter tillsammans med ägare.

Bolaget deltar aktivt i utvecklingsarbetet gällande slakthusområdet och söderstaden.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm genererar intäkter som planerat. Bolaget har implementerat en ändrad inriktning avseende marknadsföring som innebär att vi som fastighetsägare fokuserar mer på trygghet och fungerande byggnad och mindre på varumärkesbyggande samt stöttar hyresgästerna med marknadsföringsåtgärder.

Bolagets samlade investeringar uppgick till 15 mnkr under 2019. De budgeterade investeringarna 2019 uppgick till 69 mnkr. Den stora skillnaden mellan utfall och budget beror på ej fastställd tidplan för genomförande modernisering Globen.

Utfall helår ger ett resultat på -84,8 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner (-100,9 mnkr 2018). Budget 2019 beslutades till -116,7 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2019 hade Tele2 Arena drygt 1,0 miljoner besökare (0,8 miljoner besökare 2018). 2019 var ett bättre verksamhetsår för Tele2 Arena med ett flertal konserter. Framgångarna i herrallsvenskan för både Hammarby fotboll och Djurgården fotboll ökade besöksantalet främst under hösten 2019. Under tre kvällar i maj lockade Swedish House Mafia nästan 115 000 besökare från ett stort antal länder. Dessa tre konserter slog också nytt publikrekord i Tele2 Arena för en serie spelningar.

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 560 000 besökare 2019 (494 000 besökare under 2018).

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 91 000 resenärer (90 000 personer under 2018).

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 87 000 personer 2019 (100 000 personer under 2018). 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 426 000 åskådare 2019 (446 000 åskådare under 2018).

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 globenområdet 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 2019 har Tolv Stockholm haft cirka 1,1 miljoner besökare (1,05 miljoner besökare 2018).

Under 2019 har det genomförts 280 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,1 miljoner besökare. De största kategorierna är idrottsevenemang som står för 58 % av besökarna, konserter som står för 33 % av besökarna, business to business 5% och familjeevenemang som står för 4 %. Besökarantalet under 2018 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 ASM Global.

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

Resultat

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

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. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

Investeringarna uppgår under 2019 till 15 mnkr. Planeringsarbete pågår för en rad åtgärder som kommer genomföras under 2020. Budget investeringar totalt för 2019 var 69 mnkr. Den stora differensen beror främst på att tidpunkten för modernisering Globen är framflyttad.

SGA Fastigheters resultat före skatt och bokslutsdispositioner för år 2019 uppgår till -84,8 mnkr (-100,9 mnkr), att jämföra med budgeterat resultat om -116,7 mnkr.

Det förbättrade resultatet beror främst på tre olika delar:

- underhållsåtgärderna blev ej lika omfattande 2019 som planerat på grund av framflyttad tidplan (17 mnkr lägre kostnad än budget).
- Finansnettot har minskat från -30,0 mnkr 2018 till -24,3 mnkr 2019. Minskningen beror på sjunkande marknadsräntor samt minskad skuld. Utfallet är cirka 7 mnkr lägre än budget.
- Intäkterna på Tele2 Arena är cirka 8 mnkr bättre än budget. Fler evenemang genomfördes än budgeterat samt att publiktillströmningen till fotbollen överträffade förväntningarna.

Årets avskrivningar uppgår till 77 mnkr (78 mnkr). Avskrivningarna ligger i nivå med budget.

(Tkr) ⁽¹⁾	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	81 771	62 135	71 586	91 710	72 042
Rörelseresultat	-60 543	-70 902	-61 479	-71 713	-83 554
Resultat e. finansiella poster	-84 829	-100 915	-98 219	-119 219	-152 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 977	-24 168	-20 517	-29 811	-72 820
Balansomslutning	3 580 684	3 639 226	3 608 723	3 729 874	4 040 173
Soliditet ⁽²⁾	14,2 %	13,7 %	11,8 %	12,2 %	9,7 %
Medelantal anställda	18	15	17	17	17

(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 15,0 mnkr bestående av främst fortsatt utredning modernisering Ericsson Globe, matchbelysning Hovet samt Bolagets kontorsombyggnad. 2018 uppgick investeringarna till 32,9 mnkr.

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 Globen 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 på sikt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2019 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa att inpassering till evenemang sker med en hög säkerhet.

Bolaget har genomfört ett arbete gällande krisplanering och krisledning under 2019.

Ledningsgruppen i Bolaget, tillika krisledningsgrupp, har genomfört krisledningsövningar för att öka kunskapen för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation.

Under 2019 har en jämställhetsuppföljning genomförts med fokus på evenemang och åtgärder för ökad trygghet i området. Kartläggningen är indelad i tre delar:

1. Genomförda evenemang
2. Besökare
3. Åtgärder för ökad jämställdhet

Bland åtgärder som identifierades och genomfördes under 2019 var en förstärkning av belysning kring entréområde Tolv Stockholm som upplevdes som mindre trygg och inte nog inbjudande.

I framtiden kommer vi ej genomföra motsvarande uppföljning. Då bolaget är ett fastighetsbolag och inte hanterar evenemang är vår påverkan på arenaoperatören och arrangörer gällande frågor om besökare, evenemang med mera mycket begränsad.

Trygghetsarbetet kommer självfallet fortsätta för arenaområdet.

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 skyltning. Bolaget deltar aktivt i planeringen av slakthusområdets utveckling som kommer påverka arenaområdet i stor utsträckning.

Förväntad framtida utveckling

En översyn av samarbetet med Bolagets största hyresgäst, Stockholm Live, fortsätter under 2020. 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, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med Bolagets ägare, Stadshus AB.

SGA Fastigheter kommer under 2020 arbeta vidare med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. Samarbete och dialog med Stockholm Live, hockeyklubbarna och Open Lab(KTH) fortsätter. Enligt gällande tidplan kommer arbete resultera i ett underlag för upphandling 2020

Bolaget deltar fortsatt i utvecklingen av söderstaden och slakthusområdet.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i senast genomförd fastighetsvärdering från december 2019. Det föreligger en värdeuppgång främst kopplat till högre marknadspriser för kontorsfastigheter.

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.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill SGA Fastigheter få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och

kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

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

Vad avser bokslut 2019 har SGA Fastigheter bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller fr.o.m. år 2019.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 5,4 % totalt för 2019 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 0,8 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

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.

Under sommaren 2019 installerades en ny matchbelysning i Hovet. Denna installation kommer leda till en avsevärd minskning av elförbrukning. Beräkningar visar på en 90 % besparing. Under 2019 har organisationen förstärkas med en teknisk chef som har gedigen erfarenhet av energieffektiviseringar. Under 2020 är ett av bolagets fokusområden 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	-545 848 876,60
Årets resultat	<u>-113 459,56</u>
	<u>-545 962 336,16</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>-545 962 336,16</u>
	<u>-545 962 336,16</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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 19,20	<u>81 771</u>	<u>62 135</u>
		81 771	62 135
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,20	-43 493	-39 392
Personalkostnader	3	-20 179	-15 869
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-77 219	-77 777
Övriga rörelsekostnader	6	-3	
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		23	
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		<u>-1 443</u>	
Rörelseresultat		-60 543	-70 902
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	25	
Räntekostnader och liknande kostnader	8	<u>-24 311</u>	<u>-30 013</u>
Resultat efter finansiella poster		-84 829	-100 915
Bokslutsdispositioner	9		
Erhållet koncernbidrag		97 000	108 915
Förändring överavskrivningar		<u>-12 000</u>	<u>-8 000</u>
Resultat före skatt		172	0
Skatt hänförlig till tidigare år		-1	
Uppskjuten skatt	10, 11	-284	66 035
ÅRETS RESULTAT	21	-113	66 035

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 779 607	2 814 415
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	506 040	539 998
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	45 875	40 795
		3 331 522	3 395 207

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	200	200
Uppskjuten skattefordran	11	118 847	110 718
Andra långfristiga fordringar	14	0	560
		119 047	111 478

Summa anläggningstillgångar

3 450 569 3 506 685

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 104	4 517
Fordringar hos koncernföretag		97 100	109 015
Aktuell skattefordran		850	862
Övriga fordringar		323	5 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 737	12 572
		130 115	132 542

Summa omsättningstillgångar

130 115 132 542

SUMMA TILLGÅNGAR

3 580 684 3 639 226

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31 2018-12-31

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		-545 849	-611 884
Årets resultat	21	-113	66 035
		-545 962	-545 849

Summa eget kapital

454 254 454 367

Obeskattade reserver

16 **67 734 55 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 888	1 683
Uppskjuten skatteskuld	11	104 903	96 489
Övriga avsättningar		55 062	70 925
		161 853	169 097

Kortfristiga skulder

Checkkredit	17	2 878 243	2 933 079
Leverantörsskulder		9 066	17 212
Skulder till koncernföretag		223	1 073
Övriga kortfristiga skulder		4 029	621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 282	8 041
		2 896 842	2 960 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 580 684 3 639 226

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 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.

	<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 2019	180	1 000 000	36	-611 884	66 035	454 367
Disposition av föregående års resultat				66 035	-66 035	0
Årets resultat					-113	-113
Utgående balans per 31 december 2019	180	1 000 000	36	-545 849	-113	454 254

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-60 543	-70 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		77 219	77 777
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		201	653
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-23	
Nettoreultat utrangering av anläggningstillgångar		1 443	
Erhållen ränta		26	
Erlagd ränta		-24 311	-30 013
Betald inkomstskatt		11	-1 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 977	-24 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-21 588	2 100
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		12 087	2 379
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-8 997	10 465
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-15 210	-28 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 685	-37 624
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 977	-32 854
Likvid försäljning anläggningstillgångar		23	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 954	-32 854
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		560	280
Erhållet koncernbidrag		108 915	98 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		108 915	98 280
Årets kassaflöde		54 836	27 802
Likvida medel vid årets början		-2 933 079	-2 960 881
Likvida medel vid årets slut	17	-2 878 243	-2 933 079
Förändring likvida medel		54 836	27 802

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	2019	2018
Nettoomsättning	81 771	62 135
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2019	2018
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	230	207
skatterådgivning	126	87
övriga tjänster	11	
PWC		
övriga tjänster	275	
Summa	642	294

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	2019		2018	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medeltal anställda	18	14	15	11
Totalt	18	14	15	11
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2019-12-31	2018-12-31		
Kvinnor:				
styrelseledamöter		2	2	
VD				
Män				
styrelseledamöter	3		3	
VD	1		1	
Totalt	6	6		

Löner, andra ersättningar m.m.	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	12 420	6 567 (2 598)	9 416	5 338 (2 373)
Totalt	12 420	6 567 (2 598)	9 416	5 338 (2 373)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1 561	10 859	1 523	7 893
Totalt	1 561	10 859	1 523	7 893

Pensioner

Företagets kostnad för pensioner, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 3 211 tkr (2 925 tkr). Av företagets pensionskostnader avser 678 tkr (645 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	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 824 292	3 823 694
Årets inköp	658	598
Försäljningar/utrangeringar	-2 185	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 822 765	3 824 292
Ingående avskrivningar	-1 009 877	-975 878
Försäljningar/utrangeringar	742	
Årets avskrivningar enligt plan	-34 023	-33 999
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 043 158	-1 009 877
Utgående planenligt restvärde	2 779 607	2 814 415
* Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)		

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 samhällliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 039 214	1 036 161
Inköp	9 239	3 146
Försäljningar/utrangeringar	-2 932	-93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045 521	1 039 214
Ingående av- och nedskrivningar	-499 217	-455 532
Försäljningar/utrangeringar	2 932	
Årets avskrivningar enligt plan	-43 197	-43 685
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-539 482	-499 217
Utgående planenligt restvärde	506 040	539 998

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Kursdifferenser	-3	
Summa	-3	0
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2019	2018
Ränteintäkter	25	
Summa	25	0
Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader	2019	2018
Räntekostnader och liknande kostnader	-4	-27
Räntekostnader, koncernföretag	-24 307	-29 986
Summa	-24 311	-30 013
Not 9 Bokslutsdispositioner	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	97 000	108 915
Förändring överavskrivningar	-12 000	-8 000
Summa	85 000	100 915
Not 10 Årets redovisade skattekostnad	2019	2018
Justeringar hänförliga till tidigare år	-1	62 970
Uppskjuten skatt	-284	3 065
Summa	-285	66 035
Avstämning årets skattekostnad	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	172	0
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-37	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-257	-273
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	
Skatteeffekt av skattemässig avskrivning byggnader och markanläggning	-8 414	-8 958
Effekt av förändring av skattesats	-11	-668
Underskottsavdrag tidigare år	3	67 249
Uppskjuten skattefordran på årets skattemässiga underskott	8 425	8 685
Justeringar hänförliga till tidigare år	1	
Årets redovisade skattekostnad	-285	66 035

Not 11 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	110 718	42 309
Effekt av förändring av skattesats		-2 692
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	8 129	71 101
Summa uppskjuten skattefordran	118 847	110 718
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-96 489	-94 115
Effekt av förändring av skattesats		5 989
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-8 414	-8 363
Summa uppskjuten skatteskuld	-104 903	-96 489
Förändring uppskjuten skatt	-285	66 035

Not 12 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	40 795	11 685
Omklassificeringar	-9 897	-3 744
Investeringar	14 977	32 853
Utgående redovisat värde	45 875	40 795

Not 13 Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
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	
				2019-12-31	2018-12-31
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	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	560	840
Reglerade fordringar	-560	-280
Utgående redovisat värde	0	560

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	20	
Upplupna hyror	5 280	12 494
Upplupna intäkter	438	78
Summa	5 737	12 572

Not 16 Obeskattade reserver	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	55 734
Summa	67 734	55 734

Not 17 Checkkredit	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 878 243	-2 933 079
Summa	-2 878 243	-2 933 079

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	835	839
Upplupna sociala avgifter	262	263
Förutbetalda hyror	2 847	4 664
Övriga upplupna kostnader	1 338	2 275
Summa	5 282	8 041

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 40 290 tkr (26 681 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2019	2018
Inom ett år	27 017	26 369
Senare än ett år men inom fem år	98 859	103 864
Senare än fem år	72 886	99 611
Summa	198 762	229 844

Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2019	2018
Försäljningar till andra koncernföretag	788	1 604
Inköp från andra koncernföretag	-4 307	-3 962
Räntekostnader till andra koncernföretag	-24 302	-29 978

Not 21 Förslag till vinstdisposition	2018-12-31	2018-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	-545 849	-611 884
Årets resultat	-113	66 035
Summa	-545 962	-545 849

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm 2020-03-05

Fredrik Lindstål
Ordförande

Tobias Johansson
Vice ordförande

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Ulf Walther
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-05

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor