

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm, avger härmed
årsredovisning för året 2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

S:t Erik Markutveckling, org nr 556064-5813, ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, som ägs av Stockholms stad. S:t Erik Markutveckling är moderbolag i en koncern och äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Fastighets AB Runda Huset (556605-2386), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Fastighets AB Charkuteristen (556745-4862), Fastighets AB Styckmästaren (556026-2049), Fastighets AB Tuben (556048-0328), Kylfacket Förvaltning AB (556566-6111), Fastighets AB Kylrummet (556862-8142), Fastighets AB Palmfelt Center (556833-4535), Fastighets AB Gavia (556860-2188), Fastighets AB Langobardia (556681-4470) och Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314).

Verksamheten

S:t Erik Markutveckling AB:s verksamhet startades i samband med att Stockholm stad beslutade om förvärv av Carlsbergs tidigare bryggeri i Ulvsunda, en fastighet belägen vid Slussen, samt det s k Norra Stationsområdet. Syftet med förvärven, som skedde i bolagsform, var att få tillgång till mark för framtida bostadsbyggande, samt att få rådighet över mark och byggnader inför ombyggnad av Slussen. Respektive fastighet ägdes av de tre dotterbolagen, Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset samt Stockholm Norra Station AB.

Ändamålet med S:t Erik Markutvecklings verksamhet är att äga aktier i bolag som äger och förvaltar fastigheter i Stockholms kommun. Affärsidén är att främja Stockholms utveckling och förmögenhetsförvaltning genom att förvalta dessa fastigheter på bästa ekonomiska sätt, i avvaktan på fastigheternas omvandling till bostäder, kontor, trafikplatser, m m.

Fastigheterna är framförallt belägna inom de centrala stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Gullmarsplan/Slakthusområdet.

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, ett f d bryggeri i Ulvsunda, med en uthyrningsbar yta om ca 90 000 kvm. Den förra ägaren, Carlsberg Sverige AB, har fram till 31 januari 2014 hyrt en stor del av fastigheten för lager- och logistikanläggning. Under de senaste åren har bl a City Gross, BAUHAUS, ÖoB och Mathem öppnat nya varuhus/verksamheter i fastigheten.

I Slakthusområdet äger S:t Erik Markutveckling 14 tomträtter via dotterbolag. Fastigheterna innehåller kontor, industrier och lager. Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 100 000 kvadratmeter.

Under året har nya tomträtter förvärvats i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad.

S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är av administrativ karaktär.

Omsättning och resultat (kkkr)

Samtliga belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkkr).

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 374	3 410	2 624	730	704	600
Resultat efter finansnetto	-37 589	-37 316	-28 214	-20 626	-18 111	-18 321
Balansomslutning	2 344 654	1 980 966	1 858 808	1 143 375	745 302	582 576

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har handelsplatsen i **Ulvsunda** fortsatt att utvecklas. Fastigheten har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler. Under året har nyuthyrning skett till Mathem.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling noggrant. På grund av oklarheter om bullersituationen för Bromma flygplats har tidplanen för planarbete senarelagts.

Carlsberg Sverige AB har nu helt lämnat fastigheten. Den 31 januari 2014 flyttade företaget från de 27 000 kvadratmeter som tidigare hyrts. Uthyrning har skett av Carlsbergs tidigare huvudkontor, verkstad och del av lagret till Stockholm Vatten AB. Uthyrning av resterande del av lagret har skett till Mathem. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten i princip fullt uthyrd, med undantag för en mindre butiksyta.

I dotterbolagens lokaler i Slakthusområdet finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler har varit en prioriterad fråga. Vid eventuell uthyrning måste hänsyn tas till förestående stadsutveckling i området.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. För närvarande pågår s k programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2 500 till 3 000 nya bostäder.

Under år 2014 har tre nya bolag förvärvats enligt nedan, innehållande fem tomträtter belägna i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad. Under 2015 kommer en del av lokalerna i Hammarby Sjöstad att byggas om till en skola.

- Fastighets AB Gavia (556860-2188), förvärvat 5/5 2014 (lokaler i Slakthusområdet),
- Langobardia AB (556681-4470), förvärvat 5/5 2014 (lokaler i Västberga),
- Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314), förvärvat 11/12 2014 (lokaler i Hammarby Sjöstad).

Under år 2015 har verksamheten fortsatt med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 2 374 kkr. Eget kapital uppgår till 54 289 kkr.

Personal

Moderbolaget hade vid årets slut två heltidsanställda och två deltidanställda, motsvarande 2,85 tjänster. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av externa fastighetsförvaltare.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	54 108 342:06 kr
Årets resultat	60 539:65 kr
	54 168 881:71 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	54 168 881:71 kr
----------------------------	------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2014 samt bolagets ställning per 2014-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	13	2 374	3 410
Summa intäkter		2 374	3 410
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	1,13	-4 018	-5 115
Personalkostnader	2	-5 892	-5 330
Avskrivningar på inventarier	6	-64	-68
Summa rörelsens kostnader		-9 974	-10 513
Rörelseresultat		-7 600	-7 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,13	23 778	22 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	4,13, 14	-53 767	-52 247
Summa finansiella poster		-29 989	-30 213
Resultat efter finansiella poster		-37 589	-37 316
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		66 562	91 442
Lämade koncernbidrag		-28 912	-54 136
Skatt på årets resultat	5	-	-
ÅRETS RESULTAT		61	-10

BALANSRÄKNING	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	147	211
Summa materiella anläggningstillgångar		147	211
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i svenska dotterbolag	7	1 329 979	1 087 408
Summa materiella anläggningstillgångar		1 329 979	1 087 408
Summa anläggningstillgångar		1 330 126	1 087 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordran		180	-
Fordringar hos dotterbolag	8	1 006 428	885 449
Skattefordringar		7 669	-
Övriga fordringar		111	7 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141	144
Summa kortfristiga fordringar		1 014 529	893 347
Summa omsättningstillgångar		1 014 529	893 347
SUMMA TILLGÅNGAR		2 344 655	1 980 966

BALANSRÄKNING	NOT	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		54 108	54 118
Årets resultat		61	-10
Summa Eget kapital		54 289	54 228
 Avsättningar			
Avsatt till pensioner		1 524	1 337
Summa avsättningar		1 524	1 337
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		782	424
Kortfristig skuld till Stockholms stad	10	2 248 925	1 861 164
Skuld till moderbolag		28 808	53 769
Skuld till dotterbolag	11	9 319	8 605
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		108	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	900	1 139
Summa kortfristiga skulder		2 288 842	1 925 401
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 344 655	1 980 966

STÄLLDA SÄKERHETER	Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-37 589	-37 316
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	251	245
Betald skatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-37 338	-37 071
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar exkl koncernkonto		1 678	526 834
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder exkl koncernkonto		-24 298	20 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-59 958	510 091
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-242 571	-17 126
Erhållna koncernbidrag		37 650	37 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-204 921	20 180
Årets kassaflöde		-264 879	530 271
Likvida medel vid årets början		-1 075 396	-1 605 667
Likvida medel vid årets slut		-1 340 275 *	-1 075 396 *

* I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.
Dessa belopp ingår i Kortfristig skuld till Staden.

NOTER

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3 och övergångsdatum har fastställts till den 1 januari 2013. Företaget tillämpade tidigare Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för små företag med undantag för BFNAR 2008:1, det s k K 2-regelverket.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 "Första gången detta allmänna råd tillämpas" tillämpats, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2013 ska räknas om enligt K3. Emellertid uppstår inga effekter av övergången för år 2013, varför ingen omräkning har behövts.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.
Avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärde.
Intäkterna redovisas netto efter moms.

Koncernförhållanden

Koncernredovisning, i vilken bolaget och dess dotterbolag ingår, upprättas i koncernen Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, Stockholm.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivning tillämpas :	Inventarier	20% per år
----------------------------------	-------------	------------

Övrigt

Redovisningen och värderingen av anläggningstillgångarna bygger på antagandet att ägaren vid kommande exploateringar ersätter bolaget för gjorda investeringar och nedlagda kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Leasing

Bolaget hyr lokaler av Stockholms stad Avtalet löper på ett år med nio månaders uppsägningstid. Hyresavtalet förlängs med ett år i taget och hyran uppgår till 562 kkr.

NOTER

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2014	2013
	EY		
	Revisionsuppdrag	-70	-64
	Övriga tjänster	<u>-25</u>	<u>-135</u>
		-95	-199

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt företagsledningens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat redovisas som revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning eller övriga tjänster.

Not 2	Personal	2014	2013
	Lönekostnad	-3 529	-3 163
	varav VD	-1 098	-1 008
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 276	-1 207
	varav VD	-437	-431
	Pensionskostnader	-763	-875
	varav VD	-366	-469
	Övriga personalkostnader	<u>-324</u>	<u>-85</u>
		-5 892	-5 330
	Medelantal anställda	4	4
	varav kvinnor	50%	50%

Vid uppsägning av anställningsavtalet för VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag vid uppsägningstidens utgång om 24 månadslöner. För VD:s pensionsavtal gäller kollektivavtal KAP-KL.

Not 3	Finansiella intäkter	2014	2013
	Ränteintäkt dotterbolag	23 717	22 033
	Övriga ränteintäkter	<u>61</u>	<u>1</u>
		23 778	22 034

Not 4	Finansiella kostnader	2014	2013
	Räntekostnad dotterbolag	-171	-180
	Räntekostnad Stockholms stad	-53 592	-52 034
	Övriga finansiella kostnader	<u>-4</u>	<u>-33</u>
		-53 767	-52 247

Not 5	Skattekostnad	2014	2013
	Årets skattekostnad	<u>-</u>	<u>-</u>
		0	0

NOTER

Not 6	Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	342	270
	Årets inköp	-	72
	Utgående ack. anskaffningsvärde	342	342
	Ingående avskrivningar	-131	-63
	Årets avskrivningar	-64	-68
	Utgående ack. avsk. enl. plan	-195	-131
	Planenligt restvärde / bokfört värde	147	211

Not 7	Aktier i dotterbolag	Org nr	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighets AB G-Mästaren	556605-2170	377 591	377 591
	Fastighets AB Runda Huset	556605-2386	30 100	30 100
	Stockholm Norra Station AB	556661-9929	100	100
	Fastighets AB Charkuteristen	556745-4862	18 054	18 054
	Fastighets AB Styckmästaren	556026-2049	27 848	27 848
	Fastighets AB Tuben	556048-0328	16 826	16 826
	Kylfacket Förvaltning AB	556566-6111	30 151	30 151
	Fastighets AB Kylrummet	556862-8142	260 155	260 155
	Fastighets AB Palmfelt Center	556833-4535	326 583	326 583
	Fastighets AB Gavia	556860-2188	58 063	-
	Langobardia AB	556681-4470	21 394	-
	Fastighets AB Godsfinan	556969-5314	163 114	-
			1 329 979	1 087 408

	Säte	Kapitalandel %	Röstandel %	Antal andelar/aktier
Fastighets AB G-Mästaren	Stockholm	100	100	79 100
Fastighets AB Runda Huset	Stockholm	100	100	1 000
Stockholm Norra Station AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Charkuteristen	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Styckmästaren	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Tuben	Stockholm	100	100	2 500
Kylfacket Förvaltning AB	Stockholm	100	100	41 000
Fastighets AB Kylrummet	Stockholm	100	100	500
Fastighets AB Palmfelt Center	Stockholm	100	100	500
Fastighets AB Gavia	Stockholm	100	100	100
Langobardia AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Godsfinan	Stockholm	100	100	50 000

NOTER

Not 8	Fordringar hos dotterbolag	2014-12-31	2013-12-31		
	Stockholm Norra Station AB	33	13		
	Fastighets AB Runda Huset	148 705	147 325		
	Fastighets AB Charkuteristen	44 227	9 968		
	Fastighets AB Styckmästaren	799	1 368		
	Fastighets AB Tuben	841	760		
	Langobardia AB	4 561	-		
	Fastighets AB Gavia	10 757	-		
	Fastighets AB G-Mästaren	202 153	145 702		
	Fastighets AB Godsfinan	23 000	-		
	Fastighets AB Kylrummet	61 376	63 296		
	Kylfacket Förvaltning AB	0	1 066		
	Fastighets AB Palmfelt Center	509 976	515 951		
		<u>1 006 428</u>	<u>885 449</u>		
Not 9	Förändring i eget kapital				
		Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Eget kapital 2012-12-31	100	20	54 118	54 238
	Årets resultat	-	-	-10	-10
	Eget kapital 2013-12-31	100	20	54 108	54 228
	Årets resultat	-	-	61	61
	Eget kapital 2014-12-31	100	20	54 169	54 289
Not 10	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2014-12-31	2013-12-31		
	Koncernkonto	<u>2 248 925</u>	<u>1 861 614</u>		
		2 248 925	1 861 614		
Not 11	Skuld till dotterbolag	2014-12-31	2013-12-31		
	Stockholm Norra Station AB	1 023	1 013		
	Langobardia AB	1 000	-		
	Fastighets AB Styckmästaren	3 187	4 491		
	Fastighets AB Tuben	1 832	1 916		
	Kylfacket Förvaltning AB	477	367		
	Fastighets AB Palmfelt Center	1 799	818		
		<u>9 318</u>	<u>8 605</u>		
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31		
	Upplupna personalkostnader	717	660		
	Revisionskostnader	70	50		
	Övriga kostnader	113	429		
		<u>900</u>	<u>1 139</u>		

NOTER

Not 13 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 518 589 kronor (798 366 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 2 342 254 kronor (2 808 897 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 23 716 187 kronor (22 033 486 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 170 922 kronor (52 214 962 kronor) räntor till andra koncernbolag.

Not 14 Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Därefter har Skatteverket kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms Stad för mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I boksluten för 2013 och 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2014	2013
Avskrivningar	64	68
Avsättningar	187	177
	<u>251</u>	<u>245</u>

Stockholm 2015 _____ - _____

Per Blomstrand
Ordförande

Roland Strömgren
Vice ordförande

Marie Wallhammar
Verkställande direktör

Inger Johansson-Kjaerboe

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 _____ - _____

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor