

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2009

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för året
2009-01-01 - 2009-12-31

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 till 100% aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Fastighets AB Runda Huset (556605-2386), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Impluvium Fyra AB (556745-4862) samt Fastighets AB Styckmästaren (556026-2049).

Verksamheten

S:t Erik Markutveckling AB:s verksamhet startades i slutet av år 2004, 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 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 belägna inom de centrala stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slussen och Gullmarsplan, enligt förslag till ny översiktsplan för Stockholm i maj 2009.

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, ett f d bryggeri, med en uthyrningsbar yta om ca 90 000 kvm. Den förra ägaren, Carlsberg Sverige AB, hyr nästan hälften av fastigheten för sitt huvudkontor och en lager- och logistikanläggning. Under de senaste åren har bl a City Gross, BAUHAUS och Överskottsbolaget öppnat nya varuhus i fastigheten.

Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten Södra Torn 1, som är belägen mitt på Slussen.

Stockholm Norra Station AB avyttrade per 1 september 2007 den tidigare ägda fastigheten Vasastaden 1:17 vid Norra Station till Stockholms stads exploateringsnämnd.

Under december 2009 förvärvades ytterligare två bolag, Impluvium Fyra AB (under namnändring till Fastighets AB Charkuteristen) och Fastighets AB Styckmästaren. Båda bolagen äger fastigheter i Slakthusområdet, som ligger i stadsutvecklingsområdet Gullmarsplan.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB utfärdade 1 april 2009 en kapitaltäckningsgaranti, som innebär att moderbolaget svarar för att aktiekapitalet i S:t Erik Markutveckling vid varje tillfälle uppgår till det registrerade.

Omsättning och resultat (kkkr)

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	600	600	600	500	333
Resultat efter finansnetto	-18 321	-21 483	-220 118	-18 963	-15 594
Balansomslutning	582 576	560 165	648 124	630 365	613 969

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dotterbolaget **Fastighets AB G-mästaren** fortsatte under 2009 arbetet med uthyrning av återstående lokaler och att omvandla "Bryggeriet i Bromma" från en bryggerifastighet till en handels-, lager- och logistikfastighet. Uthyrningsgraden uppgår nu till ca 95%. Under året förlängdes hyresavtalet med en av bolagets största hyresgäster, Carlsberg Sverige AB till och med 2012.

SL beslutade i slutet av april 2009 om genomförande av Tvärspårväg Norr mellan Alvik och Solna Station. En hållplats kommer att förläggas i direkt anslutning till bolagets fastighet. Byggstart skedde under hösten 2009 och tvärspårvägen beräknas vara färdigställd 2013.

Enligt förslag till ny översiktsplan för Stockholm i maj 2009 kommer Ulvsundaområdet utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Bällstaviken med tvärbanan som nav i området. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen.

Dotterbolaget **Fastighets AB Runda Huset** äger tomträtten Södra Torn 1 mitt på Slussen, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten beräknas kunna nyttjas åtminstone t.o.m. juni 2011.

Dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** ägde fastigheten Vasastaden 1:17 vid Norra Station till och med 31 augusti 2007, då fastigheten överfördes till Stockholms stads exploateringsnämnd. Ingen aktiv verksamhet bedrivs i bolaget.

I slutet av året förvärvades tre tomträtter i slakthusområdet. Förvärven skedde genom två nya dotterbolag, **Impluvium Fyra AB under namnändring till Fastighets AB Charkuteristen**, samt **Fastighets AB Styckmästaren**. Syftet med förvärven var att få kontroll och rådighet över fastigheterna inför framtida utveckling i Slakthusområdet, ett framtida

stadsutvecklingsområde. Förvärvet av Fastighets AB Styckmästaren har finansierats med ett aktieägartillskott från Stockholms Stadshus AB om 27 mnkr.

Moderbolagets egna verksamhet är av administrativ karaktär.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgick till 600 kkr. Eget kapital uppgår till 33 799 kkr.

Personal

Moderbolaget har två anställda. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal.

Förvaltningstjänster köps av externa fastighetsförvaltare.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	47 463 187,67 kr
Årets resultat	-13 784 741,91 kr
	33 678 445,76 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	33 678 445,76 kronor
----------------------------	----------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2009 samt bolagets ställning per 2009-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter.