

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm, avger härmed
årsredovisning för året 2015-01-01 - 2015-12-31

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), Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314) och Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972).

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.

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 i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet, och Gullmarsplan/Slakthusområdet samt Västberga.

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. Under de senaste åren har bl a City Gross, BAUHAUS, ÖoB och Mathem öppnat nya varuhus/verksamheter i fastigheten. Under hösten 2015 har Stockholm Vatten påbörjat inflyttning i fordonsförråd och lager, och under vintern 2016 flyttar Stockholm Vatten in i ombyggda kontorslokaler.

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.

S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolaget Fastighets AB Godsfinkan en tomträtt, innehållande tre kontorsbyggnader, i Hammarby Sjöstad. I Västberga äger dotterbolaget Langobardia AB en tomträtt.

Under året har fyra nya tomträtter förvärvats inför förestående stadsutveckling vid Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden, genom förvärv av dotterbolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen.

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).

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 952	2 374	3 410	2 624	730	704
Resultat efter finansnetto	-35 410	-37 589	-37 316	-28 214	-20 626	-18 111
Balansomslutning	3 086 861	2 344 654	1 980 966	1 858 808	1 143 375	745 302

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har handelsplatsen i **Ulvunda** 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 Andys Lekland.

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

Den tidigare ägaren Carlsberg Sverige AB lämnade i början av 2014 de lokaler som tidigare hyrts. Uthyrning har skett av Carlsbergs tidigare huvudkontor, verkstad och del av lagret till Stockholm Vatten AB, med tillträde i slutet av 2015/i början av 2016. Andys Lekland har öppnat verksamhet i fastighetens lokaler under hösten 2015. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten i princip fullt uthyrd, med undantag för en mindre lageryta.

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. Så kallat programsamråd pågick under perioden 8 december 2015 - 1 februari 2016. En strukturplan för Slakthusområdet har presenterats med 3000-4000 nya bostäder i området. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplanen att kunna antas tidigast under inledningen av år 2018.

Under år 2015 har en av byggnaderna i **Hammarby Sjöstad** byggts om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart till hösten 2016.

Under år 2015 har ett nytt bolag förvärvats enligt nedan, innehållande fyra tomträtter belägna i **Årsta** och **Norra Djurgårdsstaden**, inför kommande utveckling i dessa stadsutvecklingsområden.

- Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972), förvärvat 23/11 2015

Under år 2016 har verksamheten fortsatt med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat.

Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. Syftet är att uppnå en samordnad hantering av aggregerade finansiella risker och effektiv hantering av det samlade finansieringsbehovet för stadens bolag och förvaltningar. S:t Erik Markutvecklings och övriga bolags upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad.

Stadens egen kassa, dvs. överskottet av medel sedan den i förvaltningen bedrivna verksamheten finansierats, är inte tillräcklig för att täcka de kommunala bolagens finansieringsbehov. Staden lånar därför både externt men även av bolag i bolagskoncernen för att finansiera enskilda bolags lånebehov. Utlåningen till koncernens bolag har finansierats enligt nedan:

1. Extern upplåning till Staden som vidareutlånas till de kommunala bolagen (57 %)
2. Lån från kommunala bolag i, första hand moderbolaget, som vidareutlånas till andra kommunala bolag (24 %)
3. Utlåning av Stadens egen kassa (19 %)

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i S:t Erik Markutveckling till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller S:t Erik Markutvecklings deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan S:t Erik Markutveckling och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 1 952 kkr. Eget kapital uppgår till 54 344 kkr.

Personal

Moderbolaget hade vid årets slut fyra heltidsanställda och en deltidsanställd, motsvarande 4,80 tjänster. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av externa fastighetsförvaltare.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	54 168 881:71 kr
Årets resultat	55 299:63 kr
	54 224 181:34 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	54 224 181:34 kr
----------------------------	------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2015 samt bolagets ställning per 2015-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	13	1 952	2 374
Summa intäkter		1 952	2 374
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	1,13	-4 464	-4 018
Personalkostnader	2	-5 658	-5 892
Avskrivningar på inventarier	6	-67	-64
Summa rörelsens kostnader		-10 189	-9 974
Rörelseresultat		-8 237	-7 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,13	20 441	23 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	4,13, 14	-47 614	-53 767
Summa finansiella poster		-27 173	-29 989
Resultat efter finansiella poster		-35 410	-37 589
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		80 683	66 562
Lämade koncernbidrag		-45 218	-28 912
Skatt på årets resultat	5	-	-
ÅRETS RESULTAT		55	61

BALANSRÄKNING	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	80	147
Summa materiella anläggningstillgångar		80	147
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i svenska dotterbolag	7	1 934 452	1 329 979
Summa materiella anläggningstillgångar		1 934 452	1 329 979
Summa anläggningstillgångar		1 934 532	1 330 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordran		560	180
Fordringar hos dotterbolag	8	1 151 182	1 006 428
Skattefordringar		-	7 669
Övriga fordringar		404	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183	141
Summa kortfristiga fordringar		1 152 329	1 014 529
Summa omsättningstillgångar		1 152 329	1 014 529
SUMMA TILLGÅNGAR		3 086 861	2 344 655

BALANSRÄKNING **NOT** **2015-12-31** **2014-12-31**

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		54 169	54 108
Årets resultat		55	61
Summa Eget kapital		54 344	54 289
Avsättningar			
Avsatt till pensioner		1 729	1 524
Summa avsättningar		1 729	1 524
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		473	782
Kortfristig skuld till Stockholms stad	10	2 967 947	2 248 925
Skuld till moderbolag		45 218	28 808
Skuld till dotterbolag	11	13 469	9 319
Övriga kortfristiga skulder		268	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 413	900
Summa kortfristiga skulder		3 030 788	2 288 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 086 861	2 344 655

STÄLLDA SÄKERHETER **Inga** **Inga**

ANSVARSFÖRBINDELSER **Inga** **Inga**

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-35 410	-37 589
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	272	251
Betald skatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-35 138	-37 338
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar exkl koncernkonto		3 904	1 678
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder exkl koncernkonto		17 670	-24 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 564	-59 958
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-604 473	-242 571
Erhållna koncernbidrag		35 465	37 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-569 008	-204 921
Årets kassaflöde		-582 572	-264 879
Likvida medel vid årets början		-1 340 275	-1 075 396
Likvida medel vid årets slut		-1 922 847 *	-1 340 275 *

* 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").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år och anges nedan:

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. Materiell 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.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Intäkterna redovisas netto efter moms.

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 529 kkr.

NOTER

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2015	2014
	EY		
	Revisionsuppdrag	-194	-70
	Övriga tjänster	<u>-470</u>	<u>-25</u>
		-664	-95

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 föränleds 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	2015	2014
	Lönekostnad	-3 509	-3 529
	varav VD	<i>-1 154</i>	<i>-1 098</i>
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 284	-1 276
	varav VD	<i>-494</i>	<i>-437</i>
	Pensionskostnader	-762	-763
	varav VD	<i>-540</i>	<i>-366</i>
	Övriga personalkostnader	<u>-103</u>	<u>-324</u>
		-5 658	-5 892

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	2015	2014
	Ränteintäkt dotterbolag	20 379	23 717
	Övriga ränteintäkter	<u>62</u>	<u>61</u>
		20 441	23 778

Not 4	Finansiella kostnader	2015	2014
	Räntekostnad dotterbolag	-109	-171
	Räntekostnad Stockholms stad	-47 455	-53 592
	Övriga finansiella kostnader	<u>-50</u>	<u>-4</u>
		-47 614	-53 767

Not 5	Skattekostnad	2015	2014
	<i>Teoretisk skattekostnad</i>		
	Resultat före skatt	55	61
	Skatt enligt gällande skattesats (22%)	-12	-13
	<i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i>		
	Skatt enligt gällande skattesats	-12	-13
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	0
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	<u>14</u>	<u>13</u>
	Total redovisad skattekostnad	0	0

NOTER

Not 6	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	342	342
	Årets inköp	-	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde	342	342
	Ingående avskrivningar	-195	-131
	Årets avskrivningar	-67	-64
	Utgående ack. avsk. enl. plan	-262	-195
	Planenligt restvärde / bokfört värde	80	147

Not 7	Aktier i dotterbolag	Org nr	2015-12-31	2014-12-31
	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	58 063
	Langobardia AB	556681-4470	21 394	21 394
	Fastighets AB Godsfinkan	556969-5314	163 114	163 114
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	556027-2972	604 473	-
			1 934 452	1 329 979

	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 Godsfinkan	Stockholm	100	100	50 000
Fastighets AB Grosshandlarvägen	Stockholm	100	100	240

NOTER

Not 8	Fordringar hos dotterbolag	2015-12-31	2014-12-31
	Stockholm Norra Station AB	4	33
	Fastighets AB Runda Huset	156 479	148 705
	Fastighets AB Charkuteristen	42 660	44 227
	Fastighets AB Styckmästaren	1 382	799
	Fastighets AB Tuben	591	841
	Langobardia AB	3 902	4 561
	Fastighets AB Gavia	10 310	10 757
	Fastighets AB G-Mästaren	315 261	202 153
	Fastighets AB Godsfinkan	28 386	23 000
	Fastighets AB Kylrummet	65 064	61 376
	Kylfacket Förvaltning AB	330	-
	Fastighets AB Palmfelt Center	514 883	509 976
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	11 930	-
		1 151 182	1 006 428

Not 9	Förändring i eget kapital	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	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
	Årets resultat	-	-	55	55
	Eget kapital 2015-12-31	100	20	54 224	54 344

Not 10	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2015-12-31	2014-12-31
	Koncernkonto	<u>2 967 947</u>	<u>2 248 925</u>
		2 967 947	2 248 925

Not 11	Skuld till dotterbolag	2015-12-31	2014-12-31
	Stockholm Norra Station AB	998	1 023
	Langobardia AB	-	1 000
	Fastighets AB Styckmästaren	4 562	3 187
	Fastighets AB Tuben	1 819	1 832
	Kylfacket Förvaltning AB	1 943	477
	Fastighets AB Palmfelt Center	4 147	1 799
		13 469	9 318

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna personalkostnader	688	717
	Revisionskostnader	64	70
	Övriga kostnader	2 661	113
		3 413	900

Not 13 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 488 301 kronor (518 589 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 1 894 068 kronor (2 342 254 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 20 378 360 kronor (23 716 187 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 152 875 kronor (170 922 kronor) räntor till andra koncernbolag.

NOTER

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 2014 och 2015 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2015	2014
Avskrivningar	67	64
Avsättningar	<u>205</u>	<u>187</u>
	272	251

Stockholm 2016 _____ - _____

Jonas Schneider
Ordförande

Susanna Höglund
Vice ordförande

Marie Wallhammar
Verkställande direktör

Inger Johansson-Kjaerboe

Min revisionsberättelse har avgivits 2016 _____ - _____

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor