

# **S:T ERIK MARKUTVECKLING AB**

## **ÅRSREDOVISNING 2016**

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm, avger härmed  
årsredovisning för året 2016-01-01 - 2016-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Organisation

Stockholms stad har valt att organisera vissa verksamheter i bolagsform. Dessa bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. I koncernen finns 16 bolag som bedriver verksamhet inom områden som är av central betydelse för stadens invånare. S:t Erik Markutveckling AB är ett av dessa bolag.

Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret.

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 flyttade 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.

Genom dotterbolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen äger S:t Erik Markutveckling tre tomträtter i Årstafältet och en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden.

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

### Omsättning och resultat (tkr)

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

|                            | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      | 2012      | 2011      |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning            | 2 534     | 1 952     | 2 374     | 3 410     | 2 624     | 730       |
| Resultat efter finansnetto | -38 683   | -35 410   | -37 589   | -37 316   | -28 214   | -20 626   |
| Balansomslutning           | 3 107 017 | 3 086 861 | 2 344 654 | 1 980 966 | 1 858 808 | 1 143 375 |

### Väsentliga händelser under 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.

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. 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 under år 2018/2019.

Under år 2015 påbörjades ombyggnation av en av byggnaderna i Hammarby Sjöstad till en låg- och mellanstadieskola. Skolstart skedde under hösten 2016.

Under år 2015 förvärvats Fastighets AB Grosshandlarvägen, innehållande fyra tomträtter belägna i Årsta och Norra Djurgårdsstaden, inför kommande utveckling i dessa stadsutvecklingsområden.

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 därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 inkommit med dialogbesked gällande avdrag på koncerninterna lån avseende inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för S:t Erik Markutveckling AB och för övriga berörda bolag i Stockholms Stadshus AB koncernen. A:t Erik Markutveckling AB har i likhet med tidigare år yrkat för att räntekostnaderna är avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomståret 2014 och 2015.

Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för S:t Erik Markutveckling om 6,5 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaderna belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. S:t Erik Markutveckling AB har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket beslutat för inkomståret 2014 skulle påverka inkomståren 2015 och 2016.

För S:t Erik Markutvecklings del innebär detta en sammanlagd merkostnad för skatter avseende inkomståren 2015- 2016 om 7,2 mnkr i 2016 års bokslut.

Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014 vill S:t Erik Markutveckling få en rättslig prövning av och beslutet avseende inkomståret 2014 har överklagats i början av år 2017.

## Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 2 534 kkr. Eget kapital uppgår till 75 345 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.

### Specifikation eget kapital

|                                | Aktiekapital | Reserv-<br>fond | Fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget kapital |
|--------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2014-12-31        | 100          | 20              | 54 169                | 54 289                |
| Årets resultat                 | -            | -               | 55                    | 55                    |
| <b>Eget kapital 2015-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>20</b>       | <b>54 224</b>         | <b>54 344</b>         |
| Årets resultat                 | -            | -               | 21 001                | 21 001                |
| <b>Eget kapital 2016-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>20</b>       | <b>75 225</b>         | <b>75 345</b>         |

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Balanserade vinstmedel | 54 224 181:34 kr |
| Årets resultat         | 21 001 309:26 kr |
|                        | 75 225 490:50 kr |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Att i ny räkning överföres | 75 225 490:50 kr |
|----------------------------|------------------|

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2016 samt bolagets ställning per 2016-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                            | <b>NOT</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---|------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                |                |
| Rörelseintäkter                                   | 12         | 2 534          | 1 952          |
| <b>Summa intäkter</b>                             |            | <b>2 534</b>   | <b>1 952</b>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                |                |
| Externa kostnader                                 | 1,13       | -4 256         | -4 464         |
| Personalkostnader                                 | 2          | -6 694         | -5 658         |
| Av- och nedskrivningar på inventarier             | 6          | -63            | -67            |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |            | <b>-11 013</b> | <b>-10 189</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-8 479</b>  | <b>-8 237</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                |                |
| Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar | 7          | -3 128         | -              |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 3,13       | 15 682         | 20 441         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 4, 13      | -42 758        | -47 614        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-30 204</b> | <b>-27 173</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-38 683</b> | <b>-35 410</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                |                |
| Erhållna koncernbidrag                            |            | 104 116        | 80 683         |
| Lämnade koncernbidrag                             |            | -20 815        | -45 218        |
| Skatt på årets resultat                           | 5, 14      | -23 617        | -              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>21 001</b>  | <b>55</b>      |

| BALANSRÄKNING                                | NOT | 2016-12-31              | 2015-12-31              |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                         |                         |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                         |                         |
| Inventarier                                  | 6   | <u>17</u>               | <u>80</u>               |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 17                      | 80                      |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                         |                         |
| Aktier i svenska dotterbolag                 | 7   | <u>1 931 324</u>        | <u>1 934 452</u>        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 1 931 324               | 1 934 452               |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 1 931 341               | 1 934 532               |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                         |                         |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                         |                         |
| Kundfordran                                  |     | 0                       | 560                     |
| Fordringar hos dotterbolag                   | 8   | 1 175 079               | 1 151 182               |
| Skattefordringar                             |     | -                       | -                       |
| Övriga fordringar                            |     | 448                     | 404                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | <u>149</u>              | <u>183</u>              |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 175 676               | 1 152 329               |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 175 676               | 1 152 329               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u><u>3 107 017</u></u> | <u><u>3 086 861</u></u> |

| <u>BALANSRÄKNING</u>                         | <u>NOT</u> | <u>2016-12-31</u> | <u>2015-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100               | 100               |
| Reservfond                                   |            | 20                | 20                |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 54 224            | 54 169            |
| Årets resultat                               |            | 21 001            | 55                |
| <b>Summa Eget kapital</b>                    |            | <b>75 345</b>     | <b>54 344</b>     |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Avsatt till pensioner                        |            | 1 922             | 1 729             |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>1 922</b>      | <b>1 729</b>      |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 524               | 473               |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 9 845             | 0                 |
| Kortfristig skuld till Stockholms stad       | 9          | 2 939 326         | 2 967 947         |
| Skuld till moderbolag                        |            | 0                 | 45 218            |
| Skuld till dotterbolag                       | 10         | 64 952            | 13 469            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 13 930            | 268               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 1 173             | 3 413             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 029 750</b>  | <b>3 030 788</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>3 107 017</b>  | <b>3 086 861</b>  |



| KASSAFLÖDESANALYS   | NOT | 2016                | 2015                |
|---|-----|---------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten  |     |                     |                     |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -38 683             | -35 410             |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 15  | 3 384               | 272                 |
| Betald skatt  |     |                     |                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-35 299</b>      | <b>-35 138</b>      |
| Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar exkl koncernkonto               |     | -10 953             | 3 904               |
| Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder exkl koncernkonto                  |     | -26 702             | 17 670              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-72 954</b>      | <b>-13 564</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                     |                     |
| Förvärv av anläggningstillgångar  |     | -                   | -604 473            |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 83 301              | 35 465              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>83 301</b>       | <b>-569 008</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>10 347</b>       | <b>-582 572</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>-1 922 847</b>   | <b>-1 340 275</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>-1 912 500 *</b> | <b>-1 922 847 *</b> |

\* 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. 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.

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 tre år med nio månaders uppsägningstid.  
Hyran uppgår till 530 kkr.

NOTER

| Not 1 | Ersättning till bolagets revisor | 2016        | 2015        |
|-------|----------------------------------|-------------|-------------|
|       | <b>EY</b>                        |             |             |
|       | Revisionsuppdrag                 | -194        | -194        |
|       | Övriga tjänster                  | <u>-95</u>  | <u>-470</u> |
|       |                                  | <b>-289</b> | <b>-664</b> |

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 föranleds 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                              | 2016          | 2015          |
|-------|---------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Lönekostnad                           | -3 883        | -3 509        |
|       | varav VD                              | <u>-1 182</u> | <u>-1 154</u> |
|       | Sociala avgifter enligt lag och avtal | -1 257        | -1 284        |
|       | varav VD                              | <u>-373</u>   | <u>-494</u>   |
|       | Pensionskostnader                     | -1 291        | -762          |
|       | varav VD                              | <u>-519</u>   | <u>-540</u>   |
|       | Övriga personalkostnader              | <u>-263</u>   | <u>-103</u>   |
|       |                                       | <b>-6 694</b> | <b>-5 658</b> |
|       | 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    | 2016          | 2015          |
|-------|-------------------------|---------------|---------------|
|       | Ränteintäkt dotterbolag | 15 691        | 20 379        |
|       | Övriga ränteintäkter    | <u>-9</u>     | <u>62</u>     |
|       |                         | <b>15 682</b> | <b>20 441</b> |

| Not 4 | Finansiella kostnader        | 2016           | 2015           |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
|       | Räntekostnad dotterbolag     | -241           | -109           |
|       | Räntekostnad Stockholms stad | -42 363        | -47 455        |
|       | Övriga finansiella kostnader | <u>-3 282</u>  | <u>-50</u>     |
|       |                              | <b>-45 886</b> | <b>-47 614</b> |

NOTER

| Not 5 | Skattekostnad  | 2016           | 2015             |                  |
|-------|--|----------------|------------------|------------------|
|       | <i>Teoretisk skattekostnad</i>                               |                |                  |                  |
|       | Resultat före skatt  | 44 618         | 55               |                  |
|       | Skatt enligt gällande skattesats (22%)                       | -9 816         | -12              |                  |
|       | <i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i> |                |                  |                  |
|       | Skatt enligt gällande skattesats                             | -9 816         | -12              |                  |
|       | Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                    | -29            | -2               |                  |
|       | Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                   | 0              | 14               |                  |
|       | Ränteavdragsbegränsningar föregående år                      | -10 324        |                  |                  |
|       | Ränteavdragsbegränsningar innevarande år                     | -3 448         |                  |                  |
|       | <b>Total redovisad skattekostnad</b>                         | <b>-23 617</b> | <b>0</b>         |                  |
| Not 6 | Inventarier  | 2016-12-31     | 2015-12-31       |                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde                                   | 342            | 342              |                  |
|       | Årets inköp  | -              | -                |                  |
|       | <b>Utgående ack. anskaffningsvärde</b>                       | <b>342</b>     | <b>342</b>       |                  |
|       | Ingående avskrivningar                                       | -262           | -195             |                  |
|       | Årets avskrivningar  | -63            | -67              |                  |
|       | <b>Utgående ack. avsk. enl. plan</b>                         | <b>-325</b>    | <b>-262</b>      |                  |
|       | <b>Planenligt restvärde / bokfört värde</b>                  | <b>17</b>      | <b>80</b>        |                  |
| Not 7 | Aktier i dotterbolag   | Org nr         | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|       | 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    | 13 698           | 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          | 604 473          |
|       |  |                | <b>1 931 324</b> | <b>1 934 452</b> |

**NOTER**

|                                 | Säte      | Kapitalandel<br>% | Röstandel<br>% | Antal<br>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                     |

| <b>Not 8</b> | <b>Fordringar hos dotterbolag</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Stockholm Norra Station AB        | 8                 | 4                 |
|              | Fastighets AB Runda Huset         | 153 983           | 156 479           |
|              | Fastighets AB Charkuteristen      | 40 442            | 42 660            |
|              | Fastighets AB Styckmästaren       | 1 304             | 1 382             |
|              | Fastighets AB Tuben               | 444               | 591               |
|              | Langobardia AB                    | 3 670             | 3 902             |
|              | Fastighets AB Gavia               | 10 602            | 10 310            |
|              | Fastighets AB G-Mästaren          | 351 685           | 315 261           |
|              | Fastighets AB Godsfinkan          | 28 195            | 28 386            |
|              | Fastighets AB Kylrummet           | 64 302            | 65 064            |
|              | Kylfacket Förvaltning AB          | 205               | 330               |
|              | Fastighets AB Palmfelt Center     | 498 839           | 514 883           |
|              | Fastighets AB Grosshandlarvägen   | 21 400            | 11 930            |
|              |                                   | <u>1 175 079</u>  | <u>1 151 182</u>  |

| <b>Not 9</b> | <b>Kortfristig skuld till Stockholms stad</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Koncernkonto                                  | <u>2 939 326</u>  | <u>2 967 947</u>  |
|              |   | 2 939 326         | 2 967 947         |

**NOTER**

| Not 10 | Skuld till dotterbolag          | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|--------|---------------------------------|---------------|---------------|
|        | Stockholm Norra Station AB      | 998           | 998           |
|        | Fastighets AB Styckmästaren     | 4 184         | 4 562         |
|        | Fastighets AB Tuben             | 1 343         | 1 819         |
|        | Kylfacket Förvaltning AB        | 2 772         | 1 943         |
|        | Fastighets AB Palmfelt Center   | 2 964         | 4 147         |
|        | Fastighets AB Grosshandlarvägen | 31 876        | -             |
|        | Fastighets AB Charkuteristen    | 3 055         | -             |
|        | Fastighets AB Kylrummet         | 17 092        | -             |
|        | Fastighets AB Gavia             | 668           | -             |
|        |                                 | <u>64 952</u> | <u>13 469</u> |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31   | 2015-12-31   |
|--------|--|--------------|--------------|
|        | Upplupna personalkostnader                   | 973          | 688          |
|        | Revisionskostnader                           | -            | 64           |
|        | Övriga kostnader                             | 200          | 2 661        |
|        |  | <u>1 173</u> | <u>3 413</u> |

**Not 12 Transaktioner med närstående**

**Inköp och försäljning mellan koncernbolag**

Av årets inköp avser 252 488 kronor (488 301 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 2 531 673 kronor (1 894 068 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets räntebärande avser 15 691 242 kronor (20 378 360 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 267 454 kronor (152 875 kronor) räntor till andra koncernbolag.

**Not 13 Poster inom linjen**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 14 Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncernintern räntor. I december 2016 fattade Skatteverket ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.**

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för S:t Erik Markutveckling om 6,5 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaderna belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. S:t Erik Markutveckling har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 uppgående till 7,2 mnkr.

| Not 15 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet   | 2016         | 2015       |
|--------|---|--------------|------------|
|        | Avskrivningar                                       | 63           | 67         |
|        | Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar | 3 128        | -          |
|        | Avsättningar  | 193          | 205        |
|        |   | <u>3 384</u> | <u>272</u> |

**NOTER**

---

**Not 16** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet har bolaget via dotterbolag träffat överenskommelse med exploateringsnämnden om överlåtelse av 11 byggnader till staden. Överlåtelsena är villkorade av beslut i Stockholms kommunfullmäktige, vilket beräknas ske tidig vår 2017.

För övriga fastigheter har verksamheten fortsatt under 2017 med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Stockholm 2017 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jonas Schneider  
*Ordförande*

\_\_\_\_\_  
Susanna Höglund  
*Vice ordförande*

\_\_\_\_\_  
Marie Wallhammar  
*Verkställande direktör*

\_\_\_\_\_  
Inger Johansson-Kjaerboe

Min revisionsberättelse har avgivits 2017 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

Till årsstämman i S:t Erik Markutveckling AB  
Organisationsnummer 556064-5813

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

## GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet under 2016.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2017-02-06 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 6 februari 2017



Bosse Ringholm

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor