

Handläggare
Anna Ullberg 08-508 29 924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2021

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2021 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2021 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2021	Budget 2021	Utfall 2020
Omsättning	357 938	300 678	296 642
Rörelsens kostnader	-249 985	-210 849	-206 124
Resultat efter avskrivningar	107 953	89 829	90 518
Resultat efter finansnetto	88 889	70 132	74 169
Investeringar	678 747	370 000	39 749

Resultat efter finansnetto uppgår till **89 mnkr** för koncernen vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 70 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 70 mnkr. Det förbättrade resultatet kan främst förklaras av genomförda förvärv. Bolaget tillträdde den 3 maj 2021 28 byggnader från Stockholms Hamn AB, huvudsakligen genom förvärv av tre nya dotterbolag. Den 16 juni förvärvade bolaget ytterligare en bebyggd tomträtt genom bolagsförvärv. Förvärven var inte beaktade i budget.

Årets omsättning uppgick till 358 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Utfallet ligger högre än helårsbudget om 301 mnkr, vilket till största delen förklaras av de under året tillkommande förvärven.

Lämnat koncernbidrag till Stockholms Stadshus AB uppgår till 50 mnkr.

Per 31 december 2021 uppgick koncernens finansiella skuld till 3 134 mnkr. Räntenettot om -19 mnkr ligger i nivå med budgeterade -20 mnkr, främst till följd av lägre räntenivåer än budgeterat.

Årets investeringar om 679 mnkr är i huvudsak hänförliga till förvärv av nya bolag. I den budgeterade investeringsvolymen om 370 mnkr beaktades endast ett av årets bolagsförvärv. Övriga förvärv var ej kända då budget lades.

S:t Erik Markutveckling har under 2021 förvärvat två lagerbolag som holdingbolag för kommande förvärv, samt direkt eller indirekt genom holdingbolagen ytterligare fem fastighetsägande bolag.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB hade vid årsskiftet 15 dotterbolag, varav två holdingbolag. Fastigheterna har totalt ca 250 000 kvm uthyrningsbar area och ligger i innerstaden och i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i Västberga. För närvarande finns endast små vakanser i bolagets fastigheter och uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgick per årsskiftet till ca 5,7 mdkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2021 har bolaget bedrivit ett omfattande arbete för att säkerställa att de administrativa processerna är fortsatt funktionella och effektiva. Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet.

De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2021 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2020. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga 6.

Bolaget har prövat förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Under 2021 har koncernen S:t Erik Markutveckling vuxit med sju nya dotterbolag varav två holdingbolag, **Kajfastigheter AB** och **Fastighets AB Guldbron**.

Under 2017 träffade Bolaget en överenskommelse med Sagax AB om en bytesaffär i Ulvsunda. Affären innebar att Fastighets AB Gjutmästaren under 2018 sålde en obebyggd del av Gjutmästaren 6 och istället fick möjlighet att förvärva den bebyggda tomträtten Valsverket 10. Tillträde till **Fastighets AB Valsverket** skedde den 30 mars 2021. Förvärvet har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

Den 3 maj 2021 förvärvade Kajfastigheter AB tre bolag från Stockholms Hamn AB, **Fastighets AB Flanören**, **Fastighets AB Tullhusen** och **Fastighets AB Frihamnen**. Förvärvet omfattade 27 byggnader på ofri grund fördelade på de tre bolagen. I samma affär förvärvade Fastighets AB Kylrummet Magasin 1 i Frihamnen. Förvärven var inte beaktade i budget 2021.

Holdingbolaget Fastighets AB Guldbron tillträdde den 16 juni 2021 **Fastighets AB Hamburg** och indirekt tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen. Säljare var Orvaus AB. Förvärvet har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. Förvärvet var inte beaktat i budget 2021.

I maj 2019 godkände kommunfullmäktige en affär i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg AB (ALAB). För S:t Erik Markutvecklings del innebar affären bl. a en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt Center och därmed indirekt tomträtten till nuvarande Kylhuset 28. Bolaget har under året förhandlat en överlåtelse med ALAB. Styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB godkände den 3 november 2021 ett aktieöverlåtelseavtal som innebär försäljning av Fastighet AB Palmfelt Center. Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande under första halvåret 2022.

Dotterbolagens verksamhet

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har ca 93 000 kvm uthyrningsbar area i det f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda. Närmare hälften av arean har utvecklats till en modern och välbelägen handelsplats. I fastigheten finns butikslokaler för City Gross, Bauhaus och ÖoB, medan bl. a Mathem bedriver lager- och logistikverksamhet. Även Leo's Lekland och Bodyflight bedriver verksamhet i fastighetens lokaler. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd. Arbetet med den nya detaljplanen fortsätter och målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under 2022.

Fastighets AB Valsverket tillträdde den 30 mars 2021 och innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 000 kvm för lager och logistik. För närvarande är endast två lokaler om totalt 1 200 kvm uthyrda. Uthyrningsarbetet är prioriterat.

Fastighets AB Palmfelt Center innehar tomträtten till Kylhuset 28 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 32 100 kvm uthyrningsbar area, främst kontorslokaler men även datahallar. I byggnaden finns vissa vakanser och uthyrningsarbete är en prioriterad fråga. Inför uthyrning/inflyttning är det nödvändigt med investeringar för hyresgästanpassning. Flera av stadens förvaltningar och bolag är hyresgäster, bl. a Stockholm Parkering, serviceförvaltningen, idrottsförvaltningen, Bostadsförmedlingen och SISAB. Slutligt program- och utredningsarbete för Slakthusområdet med ca 4 000 nya bostäder godkändes av stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Enligt nuvarande tidplan kommer den första detaljplan som berör Fastighets AB Palmfelt Center att kunna antas tidigast år 2023. Styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB godkände den 3 november 2021 ett aktieöverlåtelseavtal som innebär försäljning av Fastighet AB Palmfelt Center. Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande under första halvåret 2022.

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete.

Langobardia AB innehar en tomträtt med ca 4 000 kvm kontors- och lagerlokaler i Västberga. Uthyrning av fastighetens uppkomna vakanser är prioriterat.

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. En av huskropparna är ombyggd för och uthyrd till SISAB och innehåller en grundskola. Bolaget utreder tillsammans med SISAB möjligheten att bygga om ytterligare en eller två huskroppar för skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade.

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar fyra tomträtter varav tre är belägna vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaden Banankompaniet på ofri grund i Frihamnen med en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Den 3 maj 2021 förvärvade bolaget även Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen av Stockholms Hamn AB. Byggnaden har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager.

S:t Erik Tullhusen AB tillträdde den 3 maj 2021. Bolaget äger fem byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm på ofri grund utmed kajerna i innerstaden. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet samt restauranger mm.

Fastighets AB Flanören tillträdde den 3 maj 2021. Bolaget äger fyra byggnader med en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm på ofri grund utmed kajerna i innerstaden. Byggnaderna innehåller restaurang, kontor mm.

S:t Erik Frihamnen AB tillträdde den 3 maj 2021. Bolaget äger 18 byggnader med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen. Byggnaderna ska inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Fastighets AB Hamburg tillträdde den 16 juni 2021. Bolaget innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Merparten av lokalerna är outhyrda och uthyrningsarbetet är prioriterat.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2021	Budget 2021	Utfall 2020
Omsättning	357 938	300 678	296 642
Rörelsens kostnader	-249 985	-210 849	-206 124
Resultat efter avskrivningar	107 953	89 829	90 518
Resultat efter finansnetto	88 889	70 132	74 169
Investeringar	678 747	370 000	39 749

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **88 889 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om 70 132 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 70 mnkr.

Koncernens omsättning uppgick till 358,0 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	123,1 mnkr
- Fastighets AB Palmfelt Center,	88,2 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	56,3 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	21,0 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	20,7 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	20,5 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	10,9 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,3 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	4,9 mnkr
- Langobardia AB,	3,4 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	1,7 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	1,2 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,8 mnkr

Koncernen har under året lämnat hyresrabatt till tre hyresgäster med anledning av covid-19 om totalt 1,6 mnkr. Av detta har Bolaget fått 0,8 mnkr återbetalt i form av statligt stöd.

Rörelsens totala kostnader inkl. avskrivningar uppgick till 250,0 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 210,8 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till de förvärv som inte beaktades i budget.

Koncernens rörelsekostnader exkl. avskrivningar uppgick till 158,5 mnkr, varav 115,6 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av

elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 19,7 mnkr, jämfört med budget om 16,8 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgick till 7,4 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 12,3 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren för att bibehålla en attraktiv handelsplats. Bolaget har exempelvis utfört omfattande och förebyggande trafik- och gångtrafiksäkerhetsåtgärder i syfte att tydliggöra gångstråk mellan tvärbanan och fastighetens entréer samt anlagt ett antal fardämpande åtgärder för biltrafik på fastigheten. Att underhållskostnaderna överstiger budget med 2,9 mnkr beror till största del på de förvärv som ej beaktats i budget.

Finansnettot om -19 mnkr ligger i nivå med budgeterat finansnetto om -20 mnkr, främst till följd av lägre räntenivåer.

Årets investeringar uppgick till 679 mnkr. 660 mnkr av dessa avser bolagsförvärv samt Fastighets AB Kylrummets förvärv av en byggnad. Utöver detta har bolaget investerat i detaljplanearbete inför kommande stadsutveckling samt hyresgästanpassningar. Hyresgästanpassningarna är nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla koncernens nettointäkter på lång sikt.

Koncernens balansomslutning uppgick till 3 917 mnkr per 2021-12-31. Koncernens resultat och balansräkning för 2021 finns i bilaga 1.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

För moderbolaget uppgår resultat efter finansnetto till -17 073 tkr.

Den finansiella nettoskulden uppgår till 1 418 918 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -9 184 tkr.

Moderbolagets resultaträkning återfinns i bilaga 2 och årsredovisning i bilaga 3. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2021 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga 4.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklARATIONER har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget om 102 596 tkr netto. Som en konsekvens av detta kan koncernbidrag om 50 000 tkr lämnas till ägaren Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning av ägardirektiv 2021

Utifrån visionen ”Möjligheternas Stockholm” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort*
- *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i*
- *I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige*
- *I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet*
- *I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande*

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*
- *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*
- *Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet*
- *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*
- *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser*
- *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2021 för S:t Erik Markutveckling AB:

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolagets ska fortsätta löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling.

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- *i större utsträckning pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.*

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter*
- *vid behov utföra fastighetsförvaltningsuppdrag åt andra aktörer inom staden*
- *i samverkan med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och stadsbyggnadsnämnden, arbeta för möjligheten för externa aktörer att uppföra, drifva och utveckla idrottsanläggningar.*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2021 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Återrapporteringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad ILS-rapport, bilaga 5, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. I bilaga 7 återfinns uppföljning av affärsplan 2021.

Bilagor

1. Resultaträkning och balansräkning 2021, koncernen
2. Resultaträkning 2021, moderbolaget
3. Årsredovisning 2021
4. EY: ”Rapport över revision av årsbokslut”, februari 2022
5. ILS-rapport
6. Uppföljning av internkontrollplan 2021
7. Uppföljning av affärsplan 2021