

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen och verkställande direktör för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm,
avger härmed årsredovisning för året 2022-01-01 - 2022-12-31

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 17 bolag och ett intressebolag 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 AB, org. nr 556064-5813, ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, som ägs av Stockholms stad.

S:t Erik Markutveckling AB är moderbolag i en koncern och äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Fastighets AB Charkuteristen (556745-4862), Fastighets AB Kylrummet (556862-8142), Fastighets AB Langobardia (556681-4470), Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314), Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972), Fastighets AB Valsverket (559083-1896), Kajfastigheter AB (559300-7106) och Fastighets AB Guldbron (559300-7114).

Verksamheten

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startades i samband med att Stockholm stad beslutade om förvärv av tre fastighetsägende bolag, 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 och att få rådighet över mark och byggnader inför ombyggnad av Slussen.

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

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.

Styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB har under året beslutat godkänna ändrad bolagsordning för S:t Erik Markutveckling AB så att ägande av ett bolag som erbjuder fastighetsförvaltningstjänster åt staden och andra bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB möjliggörs. Ärendet väntar på beslut av kommunfullmäktige.

Koncernens fastigheter är belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Årstafältet, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad samt i innerstaden och 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. City Gross, BAUHAUS, ÖoB, Mathem m fl. driver butiker och verksamheter i fastigheten. Systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall AB är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager.

Fastighets AB Valsverket tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda.

Fastighets AB Charkuteristen har en tomträtt i Slakthusområdet.

Fastighets AB Godsfinkan har en tomträtt med tre kontorsbyggnader i Hammarby Sjöstad.

Langobardia AB har en tomträtt i Västberga industriområde.

Fastighets AB Kylrummet har två byggnader på arrende i Frihamnen.

Fastighets AB Grosshandlarvägen har tre tomträtter på Årstafältet och en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden.

Dotterbolaget Kajfastigheter AB är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Kajfastigheter AB har tre dotterbolag. Även dotterbolaget Fastighets AB Guldbron är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Fastighets AB Guldbron har ett dotterbolag.

Omsättning och resultat (tkr)

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

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 947	11 349	8 227	7 760	1 704	3 576
Resultat efter finansnetto	653 480	-17 072	-19 446	174 744	-27 356	-416 666
Balansomslutning	2 664 619	3 530 740	2 480 868	2 567 371	2 763 052	3 089 380

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har fortsatt arbetet med att utveckla handelsplatsen inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda. Fastigheterna har nu helt skiftat inriktning från tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats med butikslokaler för CityGross, Bauhaus och ÖoB.

Sedan 2017 pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna. I ett första steg ändras detaljplanen till att medge idrott, kultur och handel i de befintliga byggnaderna. Målsättningen är att en ny detaljplan ska kunna antas under 2023.

Slakthusområdet kommer enligt vision för Söderstaden att genomgå stora förändringar. Slutligt program- och utredningsarbete för området med ca 4 000 nya bostäder godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i februari 2017.

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 Markutveckling ABs del innebar affären en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt Center och därmed indirekt tomträtten till nuvarande Kylhuset 28. Kommunfullmäktige beslutade den 14 mars 2022 om försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center. Frånträde skedde den 29 april 2022.

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 10 947 tkr. Eget kapital uppgår till 998 340 tkr.

Personal

Moderbolaget hade vid årets slut 7 heltidsanställda. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av externa fastighetsförvaltare.

Specifikation eget kapital

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	100	20	275 819	275 939
Årets resultat	-	-	46 848	46 848
Eget kapital 2021-12-31	100	20	322 667	322 787
Årets resultat	-	-	675 553	675 553
Eget kapital 2022-12-31	100	20	998 220	998 340

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	322 666 890,43 kr
Årets resultat	675 551 783,08 kr
	998 218 673,51 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	998 218 673,51 kr
----------------------------	-------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2022 samt bolagets ställning per 2022-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	14	10 947	11 349
Summa intäkter		10 947	11 349
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	1,14	-5 132	-6 161
Personalkostnader	2	-10 610	-13 076
Av- och nedskrivningar på inventarier	7	-6	-
Summa rörelsens kostnader		-15 748	-19 237
Rörelseresultat		-4 801	-7 888
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3,8	663 832	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4, 14	10 912	9 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 14	-16 463	-18 524
Summa finansiella poster		658 281	-9 184
Resultat efter finansiella poster		653 480	-17 072
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		143 941	106 965
Lämade koncernbidrag		-117 118	-54 369
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Skatt på årets resultat	6	-4 750	11 324
ÅRETS RESULTAT		675 553	46 848

BALANSRÄKNING	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	32	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i svenska dotterbolag	8	1 358 519	1 674 602
Uppskjuten skattefordran	9	186	4 936
Summa materiella anläggningstillgångar		1 358 705	1 679 538
Summa anläggningstillgångar		1 358 737	1 679 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag		700	-
Fordringar hos dotterbolag	10	1 258 069	1 843 416
Övriga fordringar		46 906	6 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207	1 345
Summa kortfristiga fordringar		1 305 882	1 851 202
Summa omsättningstillgångar		1 305 882	1 851 202
SUMMA TILLGÅNGAR		2 664 619	3 530 740

BALANSRÄKNING	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		322 667	275 819
Årets resultat		675 553	46 848
Summa Eget kapital		998 340	322 787
Avsättningar			
Avsättning till periodiseringsfond		4 367	4 367
Avsatt till pensioner		665	462
Summa avsättningar		5 032	4 829
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		705	357
Aktuell skatteskuld		-	-
Kortfristig skuld till Stockholms stad	11	1 505 839	3 134 428
Skuld till moderbolag		93 129	50 000
Skuld till dotterbolag	12	57 749	15 662
Övriga kortfristiga skulder		2 146	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 679	2 361
Summa kortfristiga skulder		1 661 247	3 203 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 664 619	3 530 740

KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		653 480	-17 072
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-663 622	200
Betald skatt		13	-3 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 129	-20 271
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-50 163	208 283
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53 323	-169 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 969	18 857
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-163 242
Avyttring av finansiella tillgångar		990 428	-
Förvärv av materiella tillgångar		-38	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		990 390	-163 242
Årets kassaflöde		983 421	-144 385
Likvida medel vid årets början		-1 418 918	-1 274 533
Likvida medel vid årets slut		-435 497 *	-1 418 918 *

* 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 BFAR 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 663 tkr.

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2022	2021
	EY		
	Revisionsuppdrag	-250	-185
	Övriga tjänster	-160	-31
		<u>-410</u>	<u>-216</u>

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.

NOTER

Not 2	Personal	2022	2021
	Lönekostnad	-6 194	-6 099
	varav VD	-1 357	-1 326
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 409	-2 899
	varav VD	-651	-418
	Pensionskostnader	-1 892	-4 027
	varav VD	-926	-2 073
	Övriga personalkostnader	-115	-51
		<u>-10 610</u>	<u>-13 076</u>

Medelantal anställda	6	6
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	Resultat från andelar i koncernföretag	2022	2021
	Resultat från avyttringar	663 832	-
		<u>663 832</u>	<u>0</u>

Not 4	Finansiella intäkter	2022	2021
	Ränteintäkt dotterbolag	10 906	9 340
	Övriga ränteintäkter	6	-
		<u>10 912</u>	<u>9 340</u>

Not 5	Finansiella kostnader	2022	2021
	Räntekostnad dotterbolag	-102	-9
	Räntekostnad Stockholms stad	-16 361	-18 518
	Övriga finansiella kostnader	-	3
		<u>-16 463</u>	<u>-18 524</u>

Not 6	Skattekostnad	2022	2021
	<i>Teoretisk skattekostnad</i>		
	Resultat före skatt	680 303	35 524
	Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-140 142	-7 318
	<i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i>		
	Skatt enligt gällande skattesats	-140 142	-7 318
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-29	-17
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	136 749	-
	Aktuell skatt från tidigare år pga omtaxering	-	6 388
	Uppskjuten skatt från tidigare år pga omtaxering	-1 328	12 273
	Ränteavdragsbegränsningar innevarande år	0	0
	Total redovisad skattekostnad	<u>-4 750</u>	<u>11 326</u>

NOTER

Not 7	Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	342	342
	Årets inköp	38	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde	380	342
	Ingående avskrivningar	-342	-342
	Årets avskrivningar	-6	-
	Utgående ack. avsk. enl. plan	-348	-342
	Planenligt restvärde / bokfört värde	32	0

Not 8	Aktier i dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 674 602	1 511 360
	Försäljning	-326 583	-
	Förvärv	-	163 242
	Lämnade aktieägartillskott	10 500	-
	Utgående redovisat värde	1 358 519	1 674 602

Nedan förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar

Bolag	Org nr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighets AB G-Mästaren	556605-2170	377 591	377 591
Stockholm Norra Station AB	556661-9929	100	100
Fastighets AB Charkuteristen	556745-4862	18 054	18 054
Fastighets AB Kylrummet	556862-8142	50	50
Fastighets AB Palmfelt Center	556833-4535	-	326 583
Langobardia AB	556681-4470	22 094	22 094
Fastighets AB Godsfinkan	556969-5314	163 114	163 114
Fastighets AB Grosshandlarvägen	556027-2972	604 473	604 473
Fastighets AB Valsverket	559083-1896	161 543	159 543
Kajfastigheter AB	559300-7106	10 100	2 100
Fastighets AB Guldbron	559300-7114	1 400	900
		1 358 519	1 674 602

Bolag	Säte	Kapitalandel %	Röstandel %	Antal andelar/aktier
Fastighets AB G-Mästaren	Stockholm	100	100	79 100
Stockholm Norra Station AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Charkuteristen	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Kylrummet	Stockholm	100	100	500
Langobardia AB	Stockholm	100	100	1 000
Fastighets AB Godsfinkan	Stockholm	100	100	50 000
Fastighets AB Grosshandlarvägen	Stockholm	100	100	240
Fastighets AB Valsverket	Stockholm	100	100	1 000
Kajfastigheter AB	Stockholm	100	100	25 000
Fastighets AB Guldbron	Stockholm	100	100	25 000

Not 9	Uppskjuten skattefordran	2022	2021
	Uppskjuten skatt på skattemässigt underskottsavdrag	186	4 936
		186	4 936

NOTER

Not 10	Fordringar hos dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighets AB Charkuteristen	32 942	32 709
	Langobardia AB	3 543	4 804
	Fastighets AB G-Mästaren	332 071	327 108
	Fastighets AB Godsfinkan	24 632	30 802
	Fastighets AB Kylrummet	4 455	14 944
	Fastighets AB Palmfelt Center	-	565 920
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	41 670	57 462
	Fastighets AB Valsverket	56 648	53 652
	Kajfastigheter AB	394 567	575 077
	Fastighets AB Guldbron	86 609	180 938
	Fastighets AB Hamburg	98 602	-
	Fastighets AB Flanören	3 110	-
	S:t Erik Tullhusen AB	162 438	-
	S:t Erik Frihamnen AB	16 782	-
		<u>1 258 069</u>	<u>1 843 416</u>
Not 11	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2022-12-31	2021-12-31
	Koncernkonto	1 505 839	3 134 428
		<u>1 505 839</u>	<u>3 134 428</u>
Not 12	Skuld till dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31
	Stockholm Norra Station AB	989	989
	Fastighets AB Palmfelt Center	-	3 500
	Langobardia AB	-	803
	Kajfastigheter AB	29	10 344
	Fastighets AB Guldbron	30	26
	Fastighets AB Valsverket	8 463	-
	Fastighets AB Hamburg	15 584	-
	Fastighets AB Flanören	1 694	-
	S:t Erik Frihamnen AB	30 960	-
		<u>57 749</u>	<u>15 662</u>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna personalkostnader	1 679	2 191
	Övriga kostnader	-	170
		<u>1 679</u>	<u>2 361</u>

Not 14 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 581 559 kronor (5 147 459 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 10 197 404 kronor (10 523 481 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 10 906 345 kronor (9 339 839 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 101 402 kronor (9 373 kronor) räntor till andra koncernbolag.

NOTER

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022	2021
Avsättningar	204	200
Avskrivningar	6	-
Realisationsresultat	-663 832	-
	<u>-663 622</u>	<u>200</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Verksamheten har fortsatt under 2023 med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Stockholm 2023 _____ - _____

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 _____ - _____

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor