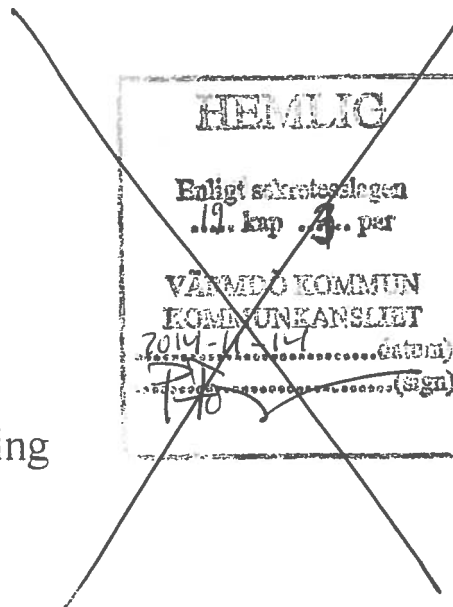




Projekt Hamn
Företagsbesiktning



Audit
KPMG AB

Antal sidor: 13
Antal bilagor: 3

Företagsbesiktning Stavnäs PM 130830.docx

Innehåll

1.	Inledning	1
2.	Utestående material mm.	1
3.	Sammanfattande iakttagelser	1
4.	Redovisning mm	2
4.1	Generella kommentarer	2
4.1.1	Principer för intäktsredovisning	3
4.1.2	Principer för aktiverade kostnader	3
4.2	Erfarenheter från revision	3
5.	Resultaträkning	3
5.1	Intäkter	4
5.1.1	Intäkter per kund	5
5.2	Kostnadsstruktur	5
5.2.1	Övriga externa kostnader	5
5.2.2	Personalkostnader	7
6.	Balansräkning	8
7.	Åtaganden, förpliktelser och rättstvister	9
8.	Skatt	10

1. Inledning

I enlighet med direktiven i vårt uppdragsbrev daterat 2013-06-25, översänds här vår rapport över företagsbesiktning för Stavsnäs Vinterhamn AB. Uppdragsbrevet bifogas som bilaga 2 i rapporten.

Rapporten är endast avsedd för er och får inte citeras eller refereras till, varken i sin helhet eller delvis, utan vårt i förväg skriftliga godkännande. Direktiven i denna rapport ingår som Bilaga 1 och har överenskommit med er. Vi accepterar inget ansvar gentemot annan part som tar del av rapporten.

Vi har i rapporten, i tillämpliga fall, angivit källorna till den presenterade informationen. Vi har förvissat oss om, så långt möjligt, att den information vi erhållit överensstämmer med annan information vi fått under arbetets gång, i enlighet med villkoren i vårt uppdragsbrev. Vi har däremot inte försökt verifiera källornas tillförlitlighet genom att jämföra med andra uppgifter. Arbetets omfattning skiljer sig från en lagstadgad revision och kan därför inte ge samma tillförlitlighet. Uppdraget är ej heller att jämföra med en finansiell eller skattemässig due diligence.

Vi vill göra er uppmärksamma på att Bolagsledningen inte har tagit del vår rapport och de har inte bekräftat den sakliga riktigheten i rapporten.

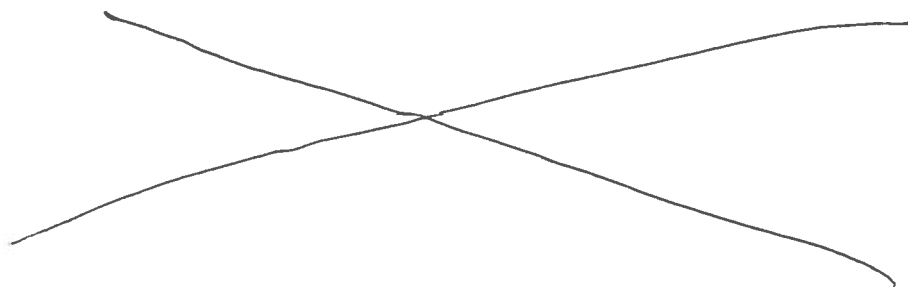
Vår rapport hänvisar till "KPMG Analys"- detta visar endast att vi (där specificerat) har gjort vissa analyser av det underliggande materialet för att kunna komma fram till den information som vi presenterar.

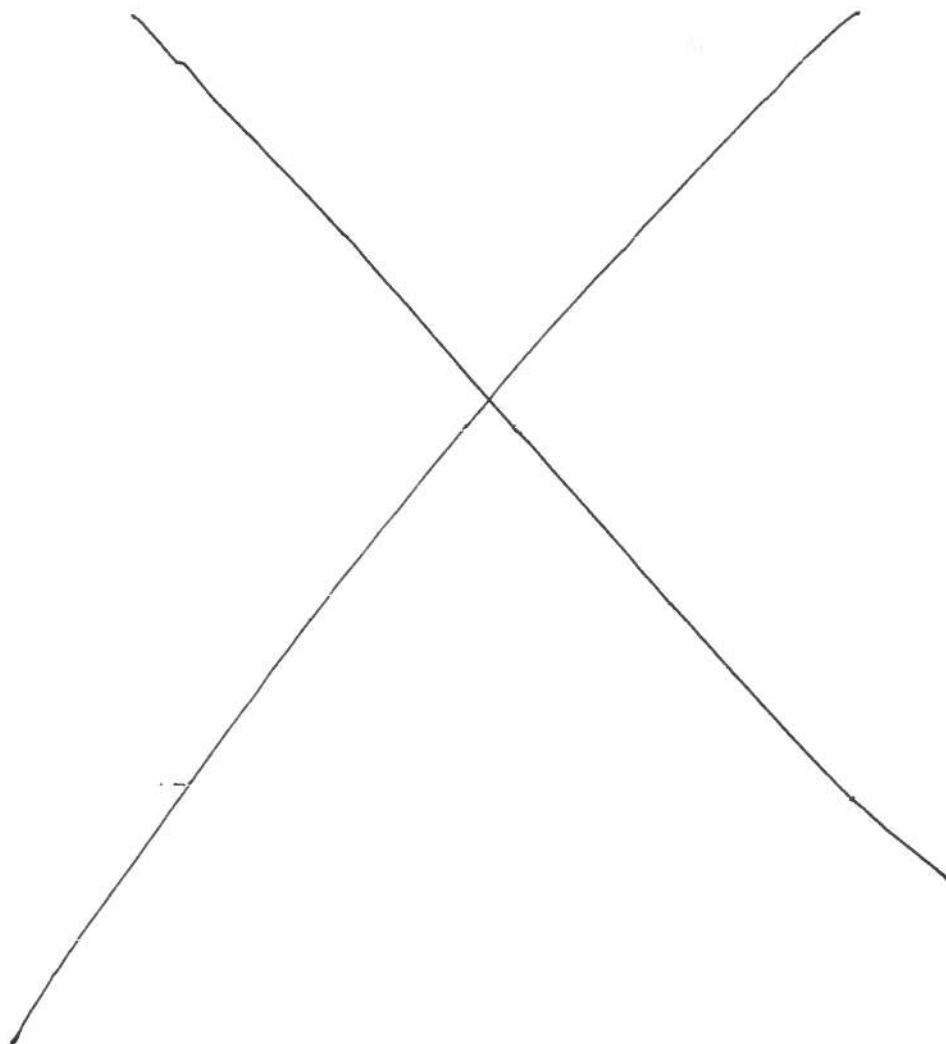
Vårt arbete påbörjades den 25 juni och vårt fältarbete avslutades den 22 augusti. Vi har inte åtagit oss att uppdatera rapporten med hänsyn till händelser som inträffat efter det att arbetet avslutats.

2. Utestående material mm.

- KPMG har efterfrågat men ej erhållit uppgifter om fastighetens skattemässiga värde.

3. Sammanfattande iakttagelser





4. Redovisning mm.

4.1 Generella kommentarer

Bolaget uppger i sin årsredovisning av man tillämpar årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd, samt, när vägledning saknas i dessa, Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalande från FAR. Beskrivningen är allmänt hållen och ger liten vägledning faktiskt tillämpade principer i redovisningen. I företagsbesiktning har därför intervjuer genomförts med bolagets revisor vad avser de mest kritiska principerna för bolaget, vilket torde vara principer för intäktsredovisning samt principer för aktivering av kostnader.

4.1.1 Principer för intäktsredovisning

Bolagets väsentliga intäktslag torde vara hyresintäkter samt intäkter från godshanteringen. Utöver detta finns även vidarefakturerade kostnader för elförbrukning samt renhållning, antagligen hänförliga till fastigheten. Revisorn uppger att hyresintäkterna är periodiserade enligt kontraktens nyttjandeperiod och att förskottsdebiterad hyra redovisas som skuld. Principerna synes vara i enlighet med god redovisningssed.

Övriga tjänsteuppdrag på löpande räkning uppges faktureras i efterskott, vanligtvis en månad, i enlighet med alternativregeln i BFNAR 2003:3 p.30.

4.1.2 Principer för aktiverade kostnader

Vid intervju med revisorn uppges inga tydliga principer för aktivering av kostnader. Hänvisning görs istället till generella regler samt det faktum att bolaget inte under undersökningsperioden haft några investeringar av betydelse. Vid kontroll av årsredovisningarna för undersökningsperioden framgår också att inga anläggningstillgångar har aktiverats under undersökningsperioden. Ej heller har några investeringar redovisats i det material som KPMG tagit del av för perioden fram till och med juni 2013.

4.2 Erfarenheter från revision

Bolagets revisor är Clas Lövenheim, auktoriserad revisor vid Trevision KB. Clas Lövenheim har varit bolagets revisor under ett antal år. Inga revisionspromemorior har författats under undersökningsperioden. Revisorn har tillhandahållit revisionstjänster, viss revisionsnära rådgivning kring bokslutsfrågor samt även varit behjälplig vid upprättandet av bolagets deklARATIONER. I samband med företagsbesiktningen har KPMG intervjuat revisorn. Clas Lövenheim uppger att inga särskilda svåra frågor har funnits i revisionen. Vid årsbokslutet 2012 har dock revisorn uppgett att han fört diskussioner med bolaget avseende värdet på obetalda hyresfordringar som varit förfallna en tid. Inga reserver har dock bokförts för dessa. Fordringarna kommenteras nedan.

5. Resultaträkningar

Nedan en sammanställning av resultaträkningarna för undersökningsperioderna.

Resultaträkningar						
	2011 (Reviderad)		2012 (Reviderad)		2013 Juni (Ej reviderad)	
	TSEK	Försäljning %	TSEK	Försäljning %	TSEK	Försäljning %
Nettoomsättning	2 801		2 420		1 249	
Handelsvaror	-4	0%	-61	-3%	-9	-1%
Övriga externa kostnader	-1 260	-45%	-989	-41%	-519	-42%
Personalkostnader	-818	-29%	-688	-28%	-450	-36%
Avskrivningar	-68	-2%	-68	-3%	-34	-3%
Rörelseresultat	650	23%	615	25%	237	19%
Finansnetto	-136		-132		-59	
Bokslutsdispositioner	20		-126		ET	
Resultat före skatt	534	19%	357	15%	178	14%
Inkomstskatt	-148		-99		ET	
Periodens resultat	386		257		ET	

Källa: Årsredovisningar SIE till 1/12/2013

Bolagets rörelseresultat under perioderna är tämligen stabila. Under 2011 är nettoomsättningen för godsterminalverksamheten högre än senare perioder. En kontroll de perioder som föregår 2011 indikerar också att toppen är tillfällig. De högre intäkterna har motverkats av högre rörelsekostnader.

Finansnettot är rimligt över perioden. Detta består huvudsakligen av räntekostnader relaterade till bolagets upplåning.

Den effektiva skattesatsen för 2011 och 2012 är strax under 28 %, vilket är rimligt nära den nominella skattesatsen om 26,3%; bolaget synes således inte ha några större justeringsposter vid beräkningen av inkomstskatt.

5.1 Intäkter

Nedan en tabell med sammanställning av intäkternas fördelning under undersökningsperioden.

Intäkter			
	2011 TSEK	2012 TSEK	2013 Juni TSEK
Godsterminalverksamhet	2 245	1 825	960
Hyror m.m.	556	595	290
Total	2 801	2 420	1 250

Källa: Årsredovisningar SIE till 1/12/2013

Bolagets godsterminalverksamhet uppvisar en högre försäljning 2011.

X

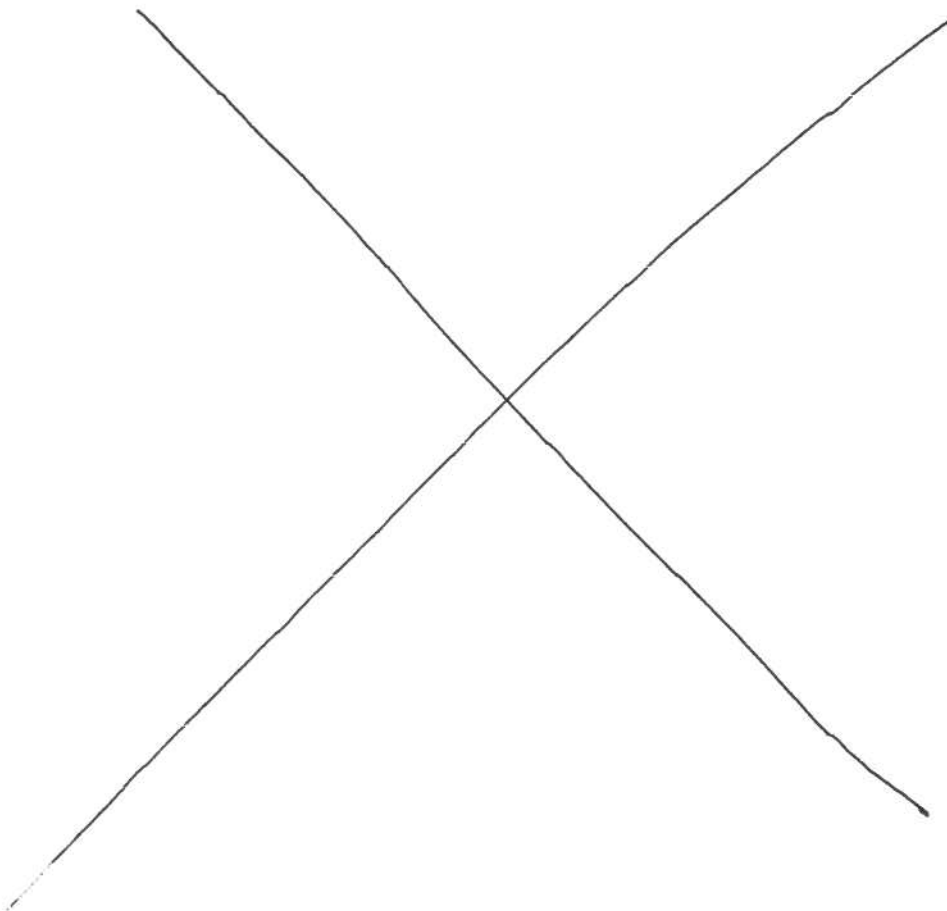
X

X

X

Bolagets hyresintäkter uppvisar en jämn utveckling. Halvårsintäkter per juni 2013 motsvarar en helårsintäkt som är i nivå med 2012. Enligt uppgifter från Henry Westerberg finns dock inte outhyrda ytor under 2013. Detta har också bekräftats muntligt av Niklas Reinholdt som uppger att 100 % av ytorna är uthyrda och att Bolaget inte disponerar några egna utrymmen i fastigheten. Under 2012 har vissa ytor i fastighetens övervåning stått outhyrda.

5.1.1 Intäkter per kund



5.2 Kostnadsstruktur

Övriga externa kostnader och personalkostnader omfattar större delen av omkostnadsmassan, varför analysen inriktas på dessa.

5.2.1 Övriga externa kostnader

Nedan en sammanställning av övriga externa kostnader.

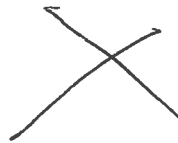
Övriga externa kostnader						
	2011	% av	2012	% av	2013 Juni	% av
	TSEK	Oms	TSEK	Oms	TSEK	Oms
Rörelsens intäkter	2 801,1		2 420,4		1 249,4	
Arrendekontrakt	-79,9	-3%	-81,5	-3%	-40,9	-3%
El Godsterminal	-58,9	-2%	-60,5	-2%	-28,4	-2%
Rep och underhåll fastighet	-22,6	-1%	-2,6	0%	-21,3	-2%
Fastighetsskatt	-22,9	-1%	-22,9	-1%	-11,4	-1%
El för drift	-176,5	-6%	-144,2	-6%	-48,6	-4%
Reparation och underhåll	-78,9	-3%	-36,9	-2%	-66,2	-5%
Inhyrd personal	-672,9	-24%	-475,6	-20%	-192,7	-15%
Övrigt	-147,9	-5%	-165,1	-7%	-109,7	-9%
Övriga externa kostnader	-1 260,5	-45%	-989,2	-41%	-519,3	-42%

F 2013 SE Inre kostnader

Jämförelsen i tabellen ovan haltar något i absoluta tal, då utfallet för juni 2013 avser halvårssiffror; övriga uppgifter i tabellen bygger på helår.

Övriga externa kostnader motsvarar mellan 41 % och 45 % av intäkterna. Kostnaderna för inhyrd personal är med bred marginal bolagets största omkostnad och också den kostnad som uppvisar de största variationerna över undersökningsperioden.

Inhyrd personal omfattar tjänster som levererats av, bland annat, Henry Westerberg. Fakturerade belopp uppgår till 309 kkr 2011, 274 kkr 2012 och 179 kkr tom juni 2013. KPMG har också erhållit muntliga uppgifter om att Västberga Åkeri AB månatligen fakturerar arvoden mellan 5 – 10 kkr för utförda tjänster (totalt 23 kkr under första halvåret 2013).

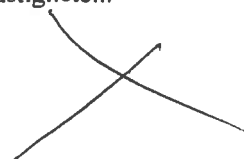


Arrendekontrakt avser arrenderade godsgården, arrenderad från Värmdö Hamnar AB.

Bokförda belopp för "Rep och underhåll fastighet" samt "Reparation och underhåll" motsvarar ca 102 kkr för 2011, samt 40 kkr för 2012 och 88 kkr för 2013. Av dessa avser totalt (hela perioden) 46 kkr fastigheten. Resterande del avser kostnader i godsgården, huvudsakligen för truckar. Mot bakgrund av att inga investeringar aktiverats i fastigheten förefaller kostnader nedlagda på reparation och underhållrelaterade åtgärder som låga.

Posten "Övrigt" avser ca 30 huvudbokskonton med mindre belopp bokförda.

I samband med analysen av kostnader och intäkter har KPMG noterat att den redovisningskonsult som sköter bolagets bokföring också är hyresgäst i fastigheten.



5.2.2 Personalkostnader

Nedan en sammanställning av bolagets personalkostnader.

Personalkostnader						
	2011	% av	2012	% av	2013 Junl	% av
	TSEK	Oms	TSEK	Oms	TSEK	Oms
Rörelsens intäkter	2 801,1		2 420,4		1 249,4	
Löner och ersättningar	619,1	22%	520,2	21%	338,9	27%
Sociala kostnader	193,4	31%	164,6	32%	111,0	33%
Personalkostnader	812,4	29%	684,8	28%	449,9	36%
Medeltal anställda	2,0		1,0		i.u	

Fälla Årsredovisning

ca. inget uppgift

Bolagets personalkostnader varierar mellan 2011 och 2012. Variationen synes där sammanfalla med försäljningen. För halvåret 2013 är kostnaderna (årstakten) något högre än tidigare, främst på grund av att styrelsearvoden motsvarande en årskostnad synes vara utbetalda. Bolaget har under undersökningsperioden lagt ned godsbokningen, varför antalet anställda minskades.

KPMG har tagit del av ett (icke-påskrivet) anställningskontrakt med Claes Runefeldt. Månadslönen uppgår till 26 000 kr, semesterrätten till 25 dagar. Försäkringar och tjänstepension uppges utgå enligt Foras:s grundpaket. Det finns även en bilaga till detta avtal som reglerar övertid vid öppethållande i terminalen, samt medger frånvaro från terminalen under arbetstid då öppethållandet i terminalen är begränsat. KPMG har i samband med undersökningen tagit del av bolagets kontrolluppgifter för 2012 och funnit att mindre belopp utbetalts till Eric Pölda och Ingemar Berglöf. Beloppen understiger sammantaget 16 kkr.

KPMG noterar även, liksom ovan, att Henry Westerberg månadsvis fakturerar arvode för utförda tjänster till bolaget. Vidare noteras att styrelsen i bolaget har arvoderats, arvodet ska enligt styrelseprotokoll uppgå till 2 basbelopp för ordförande samt 1 basbelopp för övriga ledamöter. Dessa arvoden synes utbetalda som lön.

X

X

X

6. Balansräkning

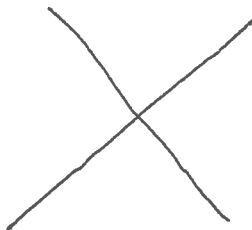
Nedan en sammanställning av bolagets balansräkningar under perioden.

Balansräkningar			
	2011 (Reviderad) TSEK	2012 (Reviderad) (Ej Reviderad) TSEK	2013 Juni (Ej Reviderad) TSEK
Materiella anläggningstillgångar	2 017,4	1 949,4	1 915,5
Varulager m.m.	-	20,0	-
Kundfordringar	443,7	702,9	717,8
Aktuell skattefordran	-	17,5	130,0
Övriga fordringar	6,3	5,1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,9	20,5	-
Kassa och bank	1 526,4	657,4	704,6
	1 987,3	1 423,4	1 552,4
Tillgångar	4 004,7	3 372,8	3 467,9
Eget kapital	1 061,2	378,6	556,1
Obeskattade reserver	251,1	377,1	377,1
Långfristiga skulder	2 188,3	2 105,8	2 064,5
Skulder till kreditinstitut	82,5	82,5	82,5
Leverantörsskulder	121,4	106,0	69,5
Aktuell skatteskuld	43,2	-	-
Övriga skulder	107,1	86,8	80,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149,9	236,0	237,6
	504,1	511,3	470,2
Skulder	4 004,7	3 372,8	3 467,9

Källa: Årsredovisning nr. SIF-filer

Materiella anläggningstillgångar avser bolagets innehav i fastigheten Stavnäs 1:883. Förändringen mellan perioderna avser endast avskrivningar. Inga investeringar eller andra transaktioner finns bokförda. Avskrivning sker på 50 år, vilket är det skattemässigt högsta tillåtna avskrivningstakt för denna typ av fastighet. Avskrivna värden finns även på andra materiella anläggningstillgångar. Bruttovärde uppgår till 453 kkr. KPMG har inte tagit del av någon förteckning över dessa avskrivna tillgångar.

Kundfordringarna har ökat väsentligt mellan 2011 och 2012, för att därefter ligga kvar på samma höga nivå. Det är därmed tydligt att kapitalbindningen i kundfordringar ökar under perioden.



Aktuella skattefordringar från 18 tkr till 130 tkr. Förändringen beror huvudsakligen på balanserade inbetalningar av F-skatt; någon inkomstskattekostnad för räkenskapsåret 2013 har ännu inte bokförts.

Bolagets kassabehållning minskade mellan 2011 och 2012 med 870 kkr. I bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2012 framgår inte vad förändringen beror på. Efterforskningar hos bolagsverket visar dock att bolaget under hösten 2012 registrerat ett ärende om extra utdelning. Utdelningen är bokförd om 940 tkr, vilket understiger balanserade vinstmedel vid senast fastställda balansräkning per 2011-12-31. Minskningen torde därför väsentligen vara hänförlig till denna transaktion. Ökningen i kassabehållningen om 47,2 tkr till och med den 30 juni 2013 torde vara en effekt av intjänad vinst, påverkad av ökad kapitalbindning i kortfristiga fordringar samt amortering på företagets finansiella skulder.

Förändringarna i eget kapital mellan perioderna motsvarar intjänad vinst reducerad med ovan nämnda extra utdelning under 2012.

Bolagets obeskattade reserver består i sin helhet av periodiseringsfonder från taxeringen 2009 (111 tkr), 2011 (140 tkr) och 2013 (126 tkr). En fond ska återföras till beskattning senast sjätte beskattningsåret efter det beskattningsår som avdraget hänför sig till.

Bolagets utgående finansiella skulder, inklusive kortfristig del, uppgår till 2 147 tkr per den 30 juni 2013. Enligt det skuldebrev från Swedbank daterat 2007-09-08 vi tagit del av löper lånet tom 2040-02-29. Ränta och amortering betalas kvartalsvis; amorteringen uppgår till 20 625 kr. Räntan uppgår enligt uppgift till 5,35 % per 30 juni 2013.

Leverantörsskulder varierar något under perioderna, men är per den 30 juni något lägre än tidigare. Variationen uppges vara naturlig och tillfällig.

Övriga kortfristiga skulder uppvisar mindre rörelser. Interimsfordringar ökar mellan 2011 och 2012; högre förutbetalda hyror synes vara den största förklaringsfaktorn.

Bolaget redovisar inga uppskjutna skatter på grund av sin storlek.

7. Åtaganden, förpliktelser och rättstvister

Bolaget redovisar i sin årsredovisning 2012 ställda säkerheter om 3 600 tkr. De ställda säkerheterna avser fastighetsinteckningar i fastigheten Stavsnäs 1:883. Dessa uppgifter

överensstämmer med Lantmäteriets uppgifter om inteckningar i fastigheten. Säkerheterna har ställts till Swedbank.

I officiella register finns inga andra uppgifter om företagsinteckningar eller andra säkerheter.

I samband med arbetet har på KPMG ställt frågor till Henry Westerberg angående eventuella tvister som bolaget är iblandat i. Westerberg uppger att det inte finns några pågående eller kända kommande tvister.

8. Skatt

Enligt uppgift från bolaget samt dess revisor finns inga pågående skattetvister och det har heller inte funnits några skattetvister under de senaste 5 åren. Ingen korrespondens har förekommit med Skatteverket annat än inlämnandet av deklarerationer.

Bolaget saknar skattemässigt anläggningsregister varför fastighetens skattemässiga värde måste fastställas via bolagets inkomstdeklarerationer. Dock har bolaget ej deklarerat ackumulerade avskrivningar i sina inkomstdeklarerationer (Skatteverket å sin sida tycks dock ha godtagit deklarerationerna ändå). Om man ska fastställa fastighetens skattemässiga värde måste därför samtliga inkomstdeklarerationer sedan fastigheten köptes inhämtas och beräkningar sammanställas för alla år. Det går enbart att räkna ut skattemässigt värde på detta sätt under förutsättning att enbart denna fastighet funnits i bolaget, samt i tidigare bolag, Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB, som Bolaget gått samman med genom fusion.

Bolaget, och det fusionerade Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB, har gjort ett antal redovisningsmässiga nedskrivningar och ett antal återföringar av nedskrivningar av fastigheten genom åren. Hur dessa har hanterats skattemässigt är oklart varför KPMG kan ej garantera att redovisningsmässigt värde är det samma som skattemässigt värde. I årsredovisningen per 2012-12-31 tas fastigheten upp till ett bokfört värde om 1 949 425 kr och enligt noten i samma årsredovisning anges att det inte finns några bokförda upp- eller nedskrivningar på fastigheten. Vidare framgår att byggnaden på fastigheten i räkenskaperna skrivs på 50 år, alltså med 2% per år. Detta är även vad som skattemässigt maximalt tillåts för aktuell byggnadstyp. I deklarerationen för tax 2009 och tax 2010 samt tax 2012 och tax 2013 har bolaget skrivit av byggnaden med samma belopp i inkomstdeklarerationen som i räkenskaperna. Detta belopp uppgår till ca 67 945 kr per år och har ibland avrundats upp och ibland ner 1 kr. Under tax 2011 har däremot bolaget skrivit av byggnaden med 951 460 kr i redovisningen och samtidigt återfört en nedskrivning om 506 013 kr. I inkomstdeklarerationen har bolaget redovisat av- och nedskrivningar om netto 445 447 kr (alltså 951 460-506 013) och sedan återfört 390 161 kr till beskattning. Netto görs alltså avskrivning med 55 286 kr i inkomstdeklarerationen. Varför bolaget inte skrivit av 67 945 kr som tidigare år är oklart. Hur de skattemässiga avskrivningarna hanterats före tax 2009 är även oklart. För att säkerställa skattemässigt värde på fastigheten måste vidare utredning göras av historiska inkomstdeklarerationer. Vid en eventuell försäljning av fastigheten ska de skattemässiga avskrivningarna återföras till beskattning. Det är därför viktigt att veta fastighetens skattemässiga värde.

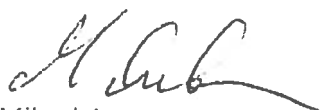
Som nämnts har bolaget obeskattade reserver i form av periodiseringsfonder som uppgår till totalt 377 068 kr per 2012-12-31. Dessa fonder ska i sinom tid återföras till beskattning. Det finns alltså en latent skatteskuld som med nuvarande skattesats om 22 % uppgår till 82 955 kr.

Bolaget är momsregistrerat sedan 2000-01-20. Bolaget har även F-skatt sedan samma datum. KPMG har tagit del av beslut från Skatteverket om att fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:883 är frivilligt registrerad för mervärdesskatt sedan 1995-10-27. Beslutet är registrerat på företaget Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB. Detta bolag har fusionerats med Stavsnäs Vinterhamn AB, fusionen registrerades av Bolagsverket 2008-01-18. I samband med fusionen övergick fastigheten och den frivilliga skattskyldigheten till Stavsnäs Vinterhamn AB. Bolaget har dock glömt att meddela Skatteverket om detta varför registreringen fortfarande är på fel företag. Bolaget har noterat detta och per 2013-08-26 begärt att Skatteverket ska föra över beslutet på korrekt bolag.

Såvida det inte föreligger några felaktigheter i det gamla beslutet kommer Skatteverket att föra över beslutet om frivillig skattskyldighet till Stavsnäs Vinterhamn AB. KPMG uppmanar en köpare att försäkra sig om att Skatteverket verkligen fört över beslutet på Stavsnäs Vinterhamn AB.

Enligt uppgifter från bolaget och dess revisor finns det inga investeringar som kan komma att jämkas ifall fastigheten säljs eller används för andra ändamål. KPMG har ej kunnat verifiera dessa uppgifter. KPMG rekommenderar köparen att avkräva säljaren skriftligt intyg om detta.

KPMG har efterfrågat om det finns rutiner för hantering av skatter och avgifter. Enligt uppgift sköts det idag av en extern redovisningskonsult.



Mikael Antonsson
Auktoriserad revisor



Martin Mörman
Skattekonsult

Bilaga 1: Uppdragsspecifikation

Bilaga 2: Uppdragsbrev

Bilaga 3: Allmänna villkor