



S:t Erik Markutveckling AB Intern kontroll och delårsbokslut T2

2022

Oktober 2022

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2022. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till VD, ledning, styrelse, lekmannarevisorer samt koncernrevisionsteamet.

Med vänlig hälsning

Fredric Hävrén





Innehåll

- 01** Sammanfattning
- 02** Delårsgranskning
- 03** Intern kontroll

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av delårsbokslutet

- Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2022-01-01 – 2022-08-31

Granskning av intern kontroll

- Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende bolagets väsentliga processer för den finansiella rapporteringen.

Slutsats

Översiktlig granskning av delårsbokslutet

- Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Intern kontroll

- Vår granskning av intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister.

02

Delårsgranskning



Resultaträkning

Område	2022-08-31	2021-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	243 259	224 851	18 408	8%
Driftskostnader	-94 141	-75 718	-18 424	-20%
Reparations- & underhållskostnader	-9 281	-7 812	-1 468	-16%
DRIFTSNETTOT	139 837	141 321	-1 484	1%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-52 658	-56 505	3 847	7%
Personalkostnader	-6 674	-9 345	2 671	40%
Rörelseresultat	80 505	75 471	5 034	6%
Resultat från finansiella poster	-10 066	-11 659	1 593	16%
Resultat efter finansiella poster	70 439	63 812	6 627	9%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	728 426	0	728 426	+100%
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	798 865	63 812	732 644	-94%

Kortfattade kommentarer till resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 243,3 mnr (224,9 mnr) och har ökat med 18,4 mnr, eller 8%, jämfört med samma period föregående år. De ökade intäkterna förklaras främst av att bolaget föregående år förvärvade Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB vilka nu genererat intäkter från räkenskapsårets början.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -94,5 mnr (-75,7 mnr) för perioden och har ökat med ca 18,8 mnr, eller 25%. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av ökade antalet fastigheter i och med förvärvet av Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB.
Övriga externa kostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -9,2 mnr (-7,8 mnr) och har ökat med ca 1,4 mnr, eller 16%, jämfört med samma period föregående år.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till 6,7 mnr (9,3 mnr) och har minskar med ca 2,6 mnr, eller 40% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av högre pensionskostnader under år 2021.
Av- och nedskrivningar	Avskrivningarna uppgår till -53 mnr (-56,5 mnr) och har minskat med 3,8 mnr, eller 7% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på minskade avskrivningar hänförligt till försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till 10,2 mnr (11,6 mnr), vilket är en minskning med 0,4 mnr som framförallt beror på minskat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,3% (0,4%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar uppgår till 728,4 mkr och avser försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.

Balansräkning

Område	2022-08-31	2021-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 954 439	3 806 796	-852 357	-29%
Finansiella anläggningstillgångar	13 902	13 902	0	0%
Omsättningstillgångar	71 199	96 110	-24 911	-35%
Summa tillgångar	3 039 540	3 916 808	-877 268	-29%
Eget kapital	1 023 586	240 087	783 499	77%
Avsättningar	335 601	390 870	-55 269	-16%
Långfristiga skulder	1 594 822	3 134 428	-1 539 606	-97%
Kortfristiga skulder	85 531	151 423	-65 892	-77%
Summa skulder och eget kapital	3 039 540	3 916 808	-877 268	-29%

Kortfattade kommentarer till balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Byggnader och mark uppgår till 2 954,4 mnkr (3 806,8 mnkr) och har därmed minskat med ca 852,4 mnkr, eller ca 35% jämfört med 2021-12-31. Periodens förändring består av främst av att bolaget avyttrat Fastighets AB Palmfelt Center under Q2 samt avskrivningar. Pågående projekt uppgår till 70 mnkr (65,3 mnkr) och har därmed ökat om ca 4,8 mnkr, eller ca 7%. Saldot förklaras främst av pågående projekt i främst G-Mästaren där bolaget har pågående om- och tillbyggnad om ca 63,0 mkr.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till 71,2 mnkr (96,1 mnkr), vilket är en minskning med ca 24,9 mnkr, eller 35% jämfört med 2021-12-31. Periodens saldo förklaras främst av att det finns en tvist kopplat till hyresgäster i garaget som avyttrades. Fastighets AB Palmfelt Center har haft kostnader om 40,3 mkr för denna tvist. Tvisten ska vara kostnadsneutral för S:t Erik Markutveckling då exploateringskontoret ska stå för samtliga kostnader. Det finns därmed en fordran på exploateringskontoret om 40,3 mkr som kommer att betalas omkring årsskiftet 2022/2023. Övrig förändring förklaras främst av försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center.
Avsättningar	Avsättningar uppgår totalt till 335,6 mnkr (390,9 mnkr), vilket utgör en minskning med 55,4 mnkr, eller 16% jämfört med 2021-12-31. Förändringen förklaras främst av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till 1 594,8 mnkr (3 134,4 mnkr) mnkr, vilket är en minskning med 1 539,6 mnkr, eller ca 97% jämfört med 2021-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning. Förändringen under perioden förklaras främst av att bolaget avyttrat Fastighets AB Palmfelt Center samt periodens positiva resultat.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till 85,5 mnkr (151,4 mnkr), vilket är en minskning med 65,8 mnkr, eller -77% jämfört med 2021-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av föregående års koncernbidrag.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	
Effekter av covid-19	Covid-19 har inte haft någon effekt på verksamheten under perioden.	
Värderingar/nedskrivningar	Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare).	
Tvister	Under perioden finns det och har det funnits tvister kopplade till hyresgäster i Fasighets AB Palmfelt Center som avyttrades. En fordran har därför ställts mot Exploateringskontoret som står för hela beloppet. Bolaget förväntas erhålla <i>pengarna</i> som fordran avser omkring årsskiftet 22/23.	

Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelser	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	0
<i>Skatteffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	0

05

Intern kontroll

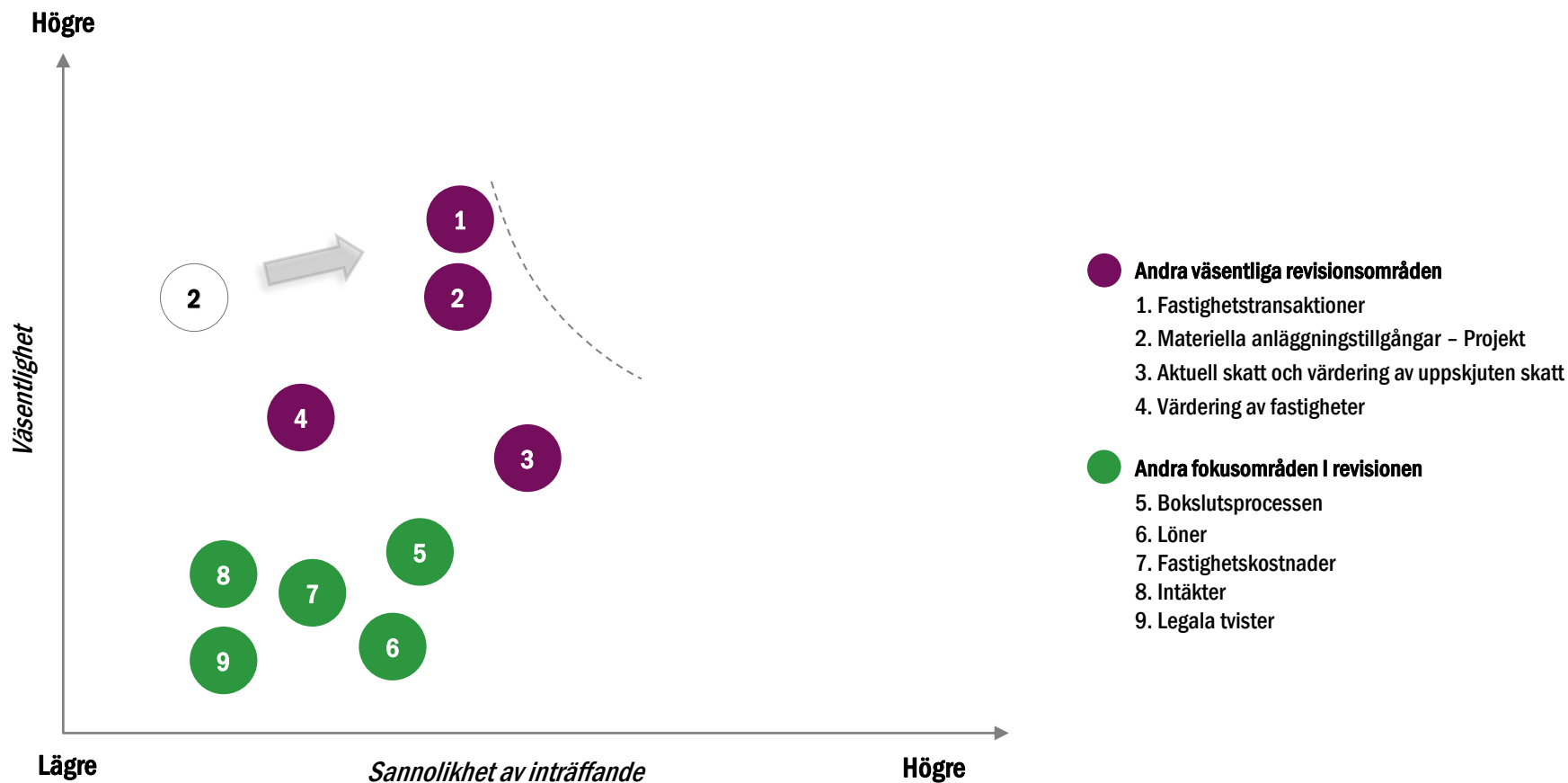


Revisionsrisker

Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen för 2022. Detta har vi kombinerat med vår förståelse för branschen för att identifiera väsentliga risker som påverkar vår revision.

Följande diagram sammanfattar de väsentliga delar som är relevanta för planeringen av bokslutsrevisionen:



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Inköps- och utbetalningsprocessen (inkl projektprocessen)		
Intäktprocessen		



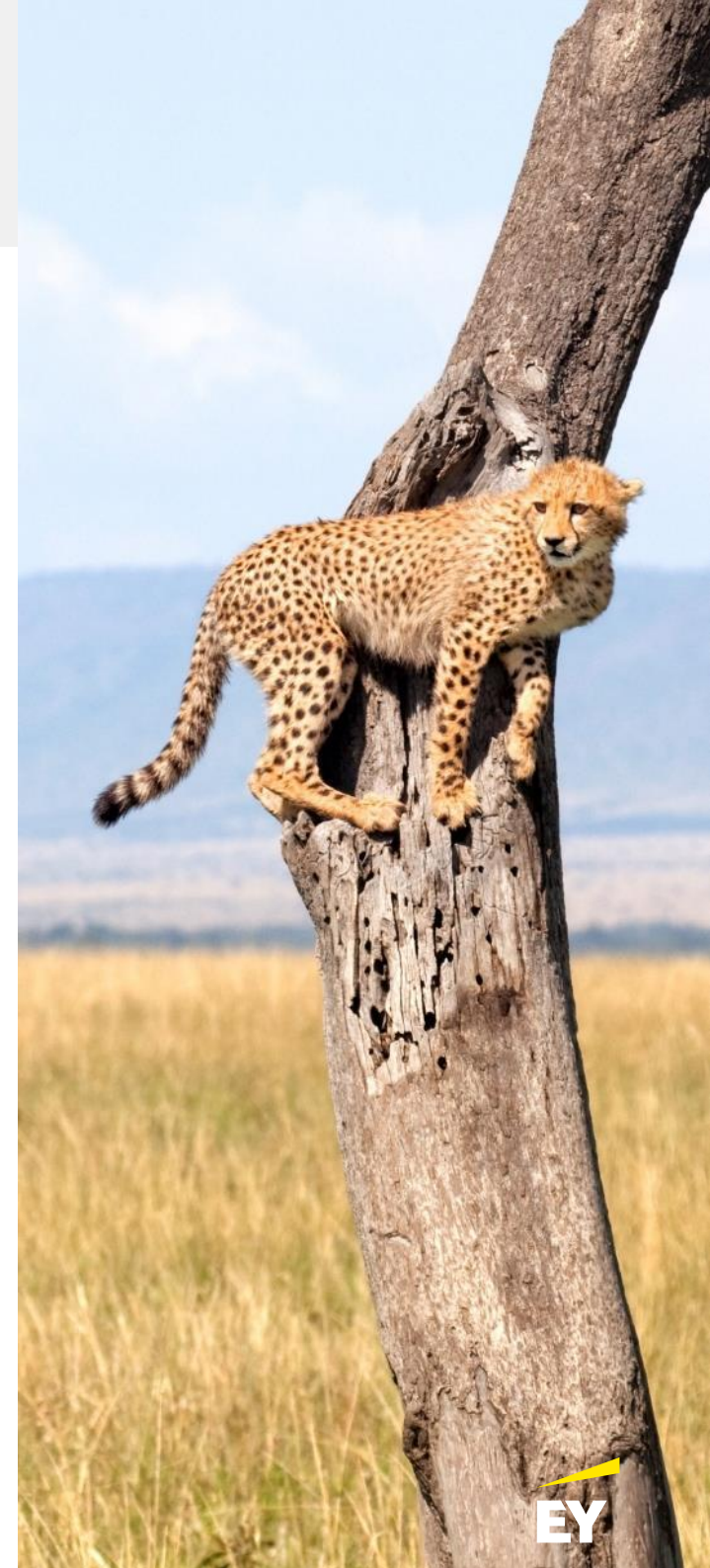
Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen



Förbättringsmöjligheter finns



Den interna kontrollen bedöms tillräcklig



IT - Agresso

Kontroll	Bedömning
Generellt	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	
Tillägg och borttag av behörigheter	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	
Periodisk genomgång av användare i Agresso	
Periodisk genomgång av användare i Agresso genomförs årligen	
Lista över Agressoanvändare är komplett och innefattar samtliga medarbetare/konsulter med tillgång till Agresso	
Den periodiska genomgången är dokumenterad och spårbar (exempelvis att respektive användare har bockats av i lista eller liknande)	
Det finns dokumentation på att ändringar har genomförts (antingen genom sparandet av ändringar eller genom kontroll i efterhand att användarlista är uppdaterad)	
Medarbetare som utför periodisk genomgång är lämplig	
Det finns endast någon enstaka/fåtal medarbetare som har super access rights	
Ändringar av behörigheter loggas i systemet	

	Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
	Förbättringsmöjligheter finns
	Effektiv kontroll

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2022 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se