

# Stockholms hamn

## Årsbokslut 2016

1 Februari 2017





1 februari 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Stockholms hamn inklusive dotterbolag

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Stockholms hamn inklusive dotterbolagen Kapellskärs Hamn AB, Nynäshamns Hamn AB samt intressebolaget Nynäshamns Mark AB. Rapporten innehåller dessutom en uppdatering av de aktuella regelverk som vi bedömer har betydelse för Stockholms hamn.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på företagets/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2016. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företagets/koncernens interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet , lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

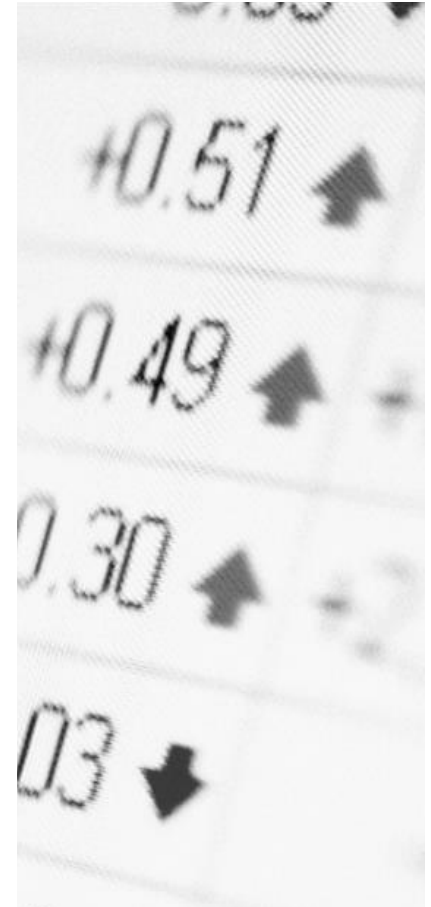
Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor

# Agenda

- |    |                                                  |
|----|--------------------------------------------------|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder                  |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde                    |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet   |
| 07 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter    |
| 08 | Summering av noterade avvikelser                 |
| 09 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



# Status och kvarstående åtgärder

## Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

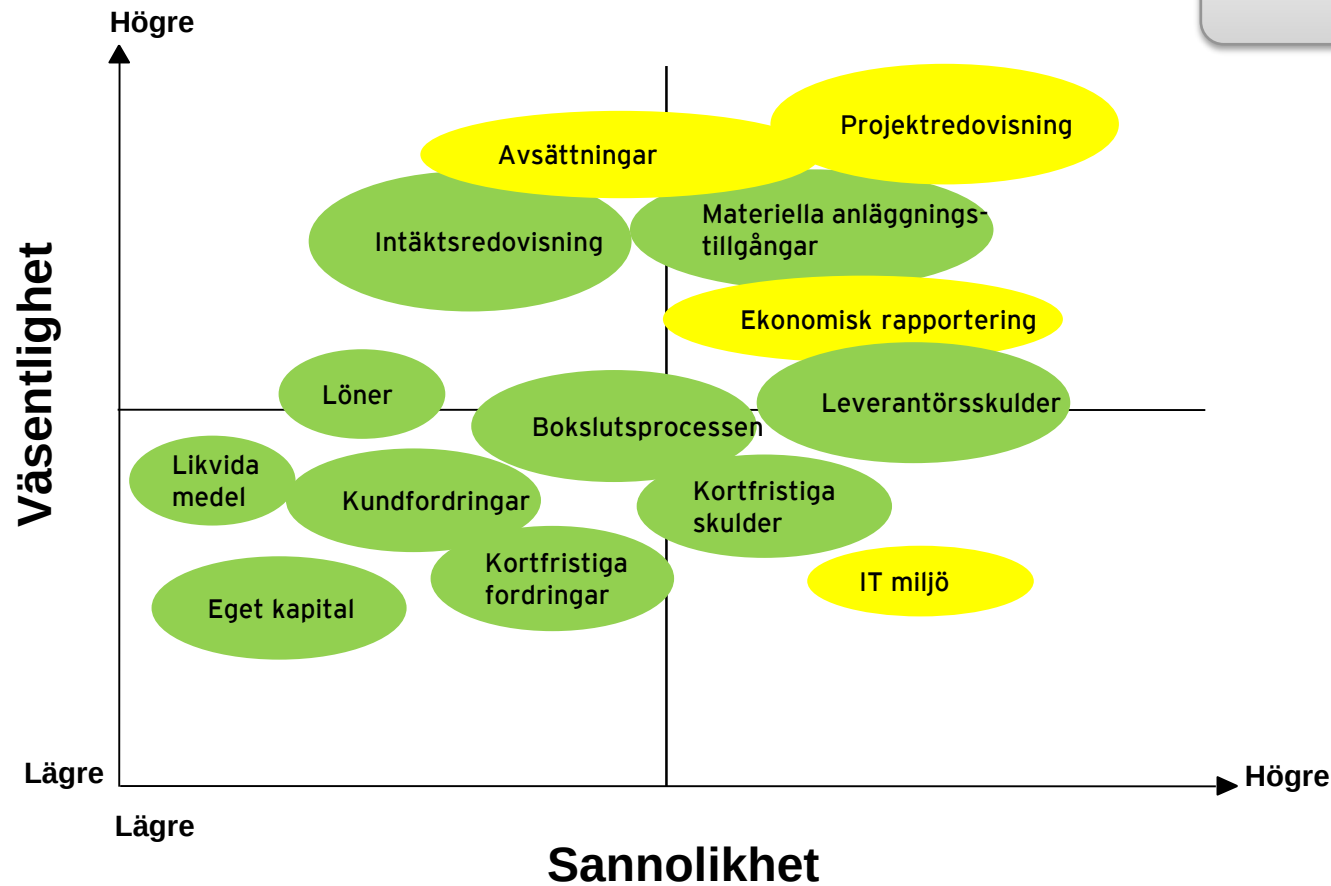
- ▶ Läs och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

## Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

# Riskbedömning och fokusområden enligt revisionsplan

Vår riskbedömning är oförändrad sedan revisionsplaneringen:



# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

| Område                                        | lakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                               | Koncernens intäkter uppgår till 797 MKR, varav rensat för jämförelsestörande poster uppgår intäkterna till 778 Mkr. Omsättningen har ökat med 45 Mkr jämfört med fg år ( 728 Mkr) vilket förklaras av ökade gods - och passagerarvolymerna. Vidare ökar hyresintäkterna till följd av nya avtal, vilka primärt är knutna till Värtaterminalen. En jämförelsestörande post om 24 Mkr förekommer gällande en upplupen ersättning från HPS (Hutchison Ports Sweden) för det arbete som Stockholms Hamnars personal utför i containerhamnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kostnader</b>                              | <p>Koncernens kostnader uppgick till 650 Mkr vilket är högre jämfört med föregående år ( 586 Mkr) och budget (597 Mkr). I allt väsentligt är kostnaderna högre till följd av ökade gods - och passagerarvolymerna samt att Värtaterminalen och den utbyggda hamnen i Kapellskär togs i bruk ett halvår tidigare än budgeterat. Detta har medfört att periodens avskrivningar är 17 Mkr högre än budgeterat.</p> <p>Personalkostnaderna är 11 Mkr högre än budgeterat, varav 8 Mkr är hänförligt till de ökade gods - och passagerarvolymerna och 3 Mkr är knutet till ett obudgeterat pensionsåtagande. Medelantalet anställda i koncernen uppgår för 2016 till 166 personer (155).</p> <p>Ökade driftkostnaderna förklaras främst genom en avsättning om 5 Mkr knutet till en avsättning för avveckling av containerverksamheten. Avsättning genomförs då det nu är känt att containerverksamheten kommer att flyttas från Stockholm till Stockholm Norvik Hamn efter 2019. En negativ avvikelse mot budget noteras för snöröjningskostnader om 2 Mkr och 5 Mkr högre för el - och fjärrvärmekostnader. Vidare förekommer 3 Mkr i ej budgeterade IT-licenskostnader.</p> |
| <b>Investeringar</b>                          | De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgår till 948 Mkr vilket är 356 Mkr lägre än investeringsbudgeten. De större investeringsutgifterna återfinns i Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskär, Stockholm Norvik Hamn och Seawalk i Nynäshamn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fastighetsförsäljning och förvärv</b>      | ► N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Resultat innan koncernbidrag och skatt</b> | Resultat efter finansnetto uppgår till 112 Mkr (105 Mkr). Rensat för nettoeffekten av jämförelsestörande poster knutna till avveckling av containerverksamhet om 19 Mkr, uppgår resultatet till ca 93 Mkr. Avvikelse mot budget är främst hänförligt till lägre finansiella kostnader, vilket förklaras av att upplåningen varit 378 Mkr lägre än budget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

| Område                                           | Iakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnader och Mark /<br/>Markanläggningar</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>► Byggnad och mark uppgår till 1 375 Mkr (816 Mkr). Periodens förändringar förklaras i allt väsentligt av aktiverade byggnader inom Värtaprojektet till ett värde om 542 Mkr samt inom utvecklingsprojekt Kapellskär om 80 Mkr.</li><li>► Markanläggningar uppgår till 1 448 Mkr (674 Mkr). Ökning förklaras främst av aktivering inom utvecklingsprojekt Kapellskär, vilket uppgår till 710 Mkr.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pågående projekt</b>                          | <ul style="list-style-type: none"><li>► Pågående projekt uppgår till 809 Mkr (1 395 Mkr). Periodens upparbetade utgifter uppgår totalt till 948 Mkr vilka i allt väsentligt är knutna till de större investeringsprojekten Värtanprojektet, utvecklingsprojekt Kapellskärshamn samt Stockholm Norvik Hamn. Väsentliga omföringar till annat tillgångsslag under året avser aktiveringen av byggnad inom Värtaprojektet om 542 Mkr, utbyggnad industrispår Värtahamnen 80 Mkr samt Kryssningspir Nynäshamn (Seawalk) om 74 Mkr. Inom utvecklingsprojekt Kapellskär har omföringar till annat tillgångsslag skett om totalt 790 Mkr, varav 80 Mkr avser byggnader och resterande till markanläggning.</li></ul> |
| <b>Maskiner och inventarier</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>► Maskiner och inventarier uppgår till 52 mkr (48 mkr). Periodens förändring förklaras i allt väsentligt genom en aktivering från pågående projekt om 3,3 Mkr.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

| Område  | Iakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bolagets kommentar                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Loudden | <ul style="list-style-type: none"><li>► Från och med 2016 framgår det av ägardirektivet att Stockholms Hamn i samråd med Stockholms Stadshus och kommunstyrelsen ska förbereda en avveckling av oljeverksamheten vid Loudden. Stockholms hamn äger anläggningar på Loudden, bl a byggnader, kajer, och mekaniska utrustningar.</li><li>► Stockholms Hamn har under året påbörjat en utredning avseende ansvarsförhållanden gällande sanering och avveckling av mark, bergrum samt anläggningar. I revisionen har vi särskilt diskuterat med företagsledningen huruvida ett åtagande föreligger. Bolagets uppfattning är att det föreligger ett obetydligt åtagande avseende avvecklings - och saneringskostnader gällande Loudden. Detta kommer också till uttryck genom att bolaget inte gjort någon avsättning i räkenskaperna. All relevant information gällande avvecklings - och saneringskostnader gällande Loudden lämnats till Bolagets styrelse. Bolagets bedömning är att saneringsansvaret till största delen ligger på arrendatorerna samt att omfattningen och ansvar för övrig sanering skall omhändertas av Stockholms stad i samband med kommande exploatering.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>► Beskrivning av vår bedömning</li></ul> |



# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

| Område                                         | lakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bolagets kommentar |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Värtaterminalen</b><br><br><b>Värdering</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Investeringen i Värtahamnen har nu slutförts. Stockholm hamns del i det totala projektet uppgår till 22,5% och utgörs av byggnaderna. Detta motsvaras av Värtaterminalen och övriga kringliggande byggnader i form av tull - , incheckningsstation och passagerargångar. Aktiveringen kommer totalt att uppgå till 665 MKR, varav 430 MKR är hänförligt till Värtaterminalen och resterande 235 MKR avser övriga byggnader.</li><li>▶ Ett flertal externa fastighetsvärderingar avseende Värtaterminalen har erhållits under revisionen, varav samtliga indikerar att Värtaterminalens marknadsvärde understiger det bokförda värdet. Det bokförda värdet bedöms ändå kunna försvaras till följd av att fastigheten klassificeras som en rörelsefastighet och inkluderas i hamnsegmentet Värtapiren. Budgeterat utfall för hamnsegmentet Värtapiren 2017 visar ett rörelseresultat som medger full täckning för fastighetens avskrivningskostnader, underhåll och löpande driftskostnader.</li><li>▶ Värtaterminalens yta uppgår till 14 000 kvm vilket medför en produktionskostnad om ca 30 000kr/kvm. Vår bedömning är att denna produktionskostnad förefaller hög. Med denna bakgrund önskar vi att företagsledningens upprättar en analys och förklaring till produktionskostnaden.</li></ul> |                    |

# Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

| Bedömningspost                                           | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avdragsrätt<br/>Koncerninterna<br/>räntekostnader</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>► Skatteverket har under hösten 2016 fattat beslutat i fråga om begränsningar i avdragsrätt för räntekostnader avseende 2014. Tillkommande kostnader för skatt avseende år 2014 redovisas i bokslutet per 2016-12-31 i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2015 och 2016 för koncernbolagen med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Även detta återspeglas i bokslutet per 2016-12-31. Beräkningen för 2015 och 2016 baseras på en tolkning av SKVs beslut för 2014. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2015 och 2016 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår bedömning är bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället</li><li>► I Stockholms Hamn uppgår 2016 räntekostnaderna på koncerninterna lån till 33,9 mkr, varav återlagda räntekostnader för beskattning har beräknats till 2,8 mkr. 2015 uppgick de koncerninterna räntekostnaderna till 37,3 mk, varav återlagda räntekostnader för beskattning har beräknats till 3,7. Tillkommande kostnader för skatt avseende år 2014 redovisas i bokslutet per 2016-12-31 till 4,4 mkr i enlighet med beslut från SKV.</li></ul> |

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

| Område         | Iakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bolagets kommentar |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Tvister</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>► I legal letter från advokatbyrån Foyen noteras en tvist med leverantören Heving &amp; Hägglund. Heving &amp; Hägglund yrkar på en ersättning om 5,8 mkr till följd av kraftigt rubbade förutsättningar i ett entreprenadarbete. Advokatbyrån Foyen bedömer att det ekonomiska utfallet för Stockholms hamn högst uppgår till 3 mkr. Stockholms hamn har inte reserverat för denna post i bokslutet 2016.</li><li>► I legal letter från advokatbyrån Foyen noteras även en tvist med leverantören PEAB. Tvisten avser ändrad a'-priser samt tillkommande ÄTA-arbeten avseende utvecklingsprojekt Kapellskär. Tvistigt belopp uppgår till 8,9 MKR. Advokatbyrån Foyen bedömer att det ekonomiska utfallet för Stockholms hamn högst uppgår till 3 mkr. Enligt uppgift från bolaget har man beaktat och reserverat beloppet på projektet.</li></ul> |                    |

# Summering av noterade avvikelser

|                                                           | Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK) |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Fastställda avvikelser:</b><br>[Ange detaljer]         | X                                                   |
| <b>Bedömda avvikelser:</b><br>[Ange detaljer]             | X                                                   |
| <b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>  | <b>X</b>                                            |
| <b>Skatteeffekt</b>                                       | <b>X</b>                                            |
| <b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b> | <b>X</b>                                            |

- ▶ Ingen avvikelse har noterats överstigande det tilldelade nominella beloppet för koncernrapporteringen.

[Inkludering av föreslagna omklassificeringar (inkl. balansposter) samt s.k. turn-aroundeffekt bland noterade avvikelser ska övervägas.]

# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa. Se även Appendix 6

| Område                   | Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation                                                                                                                                                                                                                                    | Uppföljning vid årets bokslutet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Status     | Bolagets kommentar |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>Intäktssprocessen</b> | <b>Intäkter</b><br>Vi rekommenderar bolaget att i sin ekonomiska rapportering till ledningen inkludera ekonomiska analyser och uppföljning per segment. Segmentsredovisningen bör omfatta både intäkter och kostnader samt analyser och uppföljningar av för segmentet relevanta nyckeltal. | <p>Vi har informerats att för hamnsegmentet kommer bolaget med start 1 januari 2017 att redovisa det ekonomiska utfallet nedbrutet per färjor, kryssning, innerstadskaj samt container. I samband med byte av ekonomisystem i oktober noterade vi att anpassning har skett till en segmentsredovisning.</p> <p>Till följd av detta bedöms rekommendationen vara delvis åtgärdad. Uppföljning av segmentsredovisningen kommer att ske i revisionen under 2017.</p> | <b>Gul</b> | ► ...              |

- = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning
- = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning
- = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa. Se även Appendix 6

| Område                                | Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Uppföljning vid årsbokslutet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Status | Bolagets kommentar |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>          | <b>Anläggningstillgångar</b><br>Vi rekommenderar att bolaget överväger möjligheten till att införa en rutin för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov av samtliga anläggningstillgångar.                                                                                                                                                                           | I samband med att bolaget inför segmentsredovisningen fullt ut i januari 2017 (jmf punkt 1 intäktprocessen) kommer även värderingen av anläggningstillgångarna att genomföras.<br><br>Rekommendationen är därmed inte åtgärdad i bokslutet 2016. Uppföljning kommer att ske i revisionen 2017.                                                                                                                                                                                      | Gul    |                    |
| <b>Intäktprocessen - Hamnintäkter</b> | ► Den årliga prislistan avseende hamnintäkter uppdateras årligen manuellt i systemet PortIT. I samband med den första faktureringen efter att uppdatering av prislista har skett, genomförs en kontroll av samtlig fakturering för att säkerställa att fakturorna stämmer samt att nya prisuppgifter har blivit korrekt inlagda i PortIT. Kontrollen dokumenteras ej. | Bolaget har implementerat en ny kontroll i samband med den årliga uppdateringen av prisuppgifter för hamnintäkter. En person ansvarar för att lägga in uppgifterna i PortIT. Kundavtalen skrivs ut, prisparametrar kontrolleras varefter avtalet signeras och sparas efter genomgång.<br><br>Vi ser positivt på kontrollen bolaget har implementerat. Vi rekommenderar att kontrollen stärks ytterligare genom att den utförs två i förening för att säkerställa tvåhandsprincipen. | Gul    |                    |
| <b>Intäktprocessen - Hamnintäkter</b> | ► Kreditering av hamnintäkter förekommer vid de tillfällen när felaktig debitering har skett till rederierna. Enligt attestinstruktion krävs godkännande innan kreditering sker. Vi har noterat att det i vissa fall har saknats godkännande för de kreditfakturor som skapats.                                                                                       | ► Godkännande finns nu dokumenterat innan kreditering sker av fakturor.<br><br>► Rekommendationen är därmed åtgärdad i bokslutet 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grön   |                    |

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre - för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](http://ey.com/se)



Building a better  
working world