

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

S:t Erik Markutveckling-koncernen

Räkenskapsår 2009

Datum 2009-02-11

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från Ernst & Young och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2009.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Vår bedömning är att bokslutet inklusive dokumentationen är väl genomarbetat.

Se nedan koncernens resultaträkning per 31 december, 2009, jämfört med föregående år och budget med kommentarer avseende förändringar .

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2009	BUDGET 2009	UTFALL 2008
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter lokaler	80 822	77 844	75 127
Övriga intäkter	601	600	836
Summa intäkter	81 423	78 444	75 963
Summa rörelsekostnader	-44 804	-47 872	-47 079
Summa avskrivningar	-10 153	-10 083	-8 276
Summa kostnader inkl avskrivningar	-54 957	-57 955	-55 355
Resultat efter avskrivningar	26 466	20 489	20 608
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	213	525	608
Räntekostnader	-18 794	-23 125	-22 695
Summa finansiella intäkter och kostnader	-18 581	-22 600	-22 087
Resultat efter finansnetto	7 885	-2 111	-1 479
Aktuell skatt	-2 825	-5 768	3 547
Uppskjuten skatt	4 761	128	-2 897
Årets resultat	9 821	-7 751	-829

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 7885 tkr jämfört med – 1 479 föregående år. Resultatet är ca 10 mkr bättre än budgeterat.

Omsättningen uppgår till 81 423 tkr för koncernen vilket är ca 3 mkr bättre än budget och 6 mkr bättre än föregående år. Den största andelen av omsättningen hänför sig till Fastighets AB G-mästaren (G-Mästaren), 78 261 tkr. Ökningen i omsättning kommer ifrån indexuppräknning, men även nyuthyrning till såväl befintliga hyresgäster som nya hyresgäster såsom Vitvarubolaget.

Rörelsekostnader är 3 mkr lägre än budget och 2 mkr lägre än föregående år. De minskade kostnaderna beror främst på minskade driftkostnader, främst värme i G-Mästaren.

I Fastighets AB Runda huset (Runda Huset) har inga investeringar gjorts och i G-Mästaren har endast mindre investeringar genomförts. Budgeterade investeringar uppgick till 33 mkr. Avvikelsen beror på att budgeterad hyresgäst Anpassning på vakanta ytor inte påbörjats som planerat i och med att ytorna fortfarande är vakanta.

Avskrivningarna ligger i nivå med budget men har ökat med ca 2 mkr jämfört med föregående år. Ökningen bedöms rimlig till följd av det gjordes investeringar under den senare delen av 2008.

Det finansiella nettot är ca 4 mkr bättre än budgeterat och även bättre än föregående år. Avvikelsen beror på ett lägre ränteläge, men också på senarelagda budgeterade investeringar, vilka skulle finansieras genom lån.

Den finansiella nettoskulden i moderbolaget uppgår till 433 651 tkr, vilket ger ett negativt finansnetto på 14 378 tkr.

Moderbolaget har i slutet av året köpt tomträtter i Slakthusområdet. Investeringarna uppgår till 45 903 tkr och har skett genom bolagsköp.

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket (mkr)	2009	2008
Omsättning	80 822	75 963
Resultat efter finansiella poster	7 885	-1479
Årets resultat (efter skatt)	9 821	- 829
Tillgångar	707 084	676 712
Eget kapital	52 643	23 032

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Se bilaga D

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

4.1 Redovisningsprinciper

Under vår revision av räkenskapsåret 2009 har vi bildat oss en uppfattning om hur de i koncernen tillämpade redovisningsprinciperna följs i S:t Erik Markutveckling koncernen. Vår uppfattning är att S:t Erik Markutvecklings-koncernen följer koncernens redovisningsprinciper. Inga förändringar i redovisningsprinciper har gjorts sedan tidigare år.

4.2 Värdering av fastigheter och uppskjuten skatt

St- Erik Markutveckling har köpt två bolag i december, Impluvium Fyra AB och Fastighets AB Styckmästaren. Syftet med förvärvet av bolagen är att köpa de av bolagen ägda fastigheterna Styckmästaren och Charkuteristen (tomträtt). Dessa fastigheter ingår i stadens plan för exploatering av det sk Slakthusområdet. Bolagen köptes till ett värde som väsentligen översteg det synliga substansvärdet i bolagen på de övervärden i fastigheterna. Ingen förhandlad skatterabatt finns dokumenterad enligt bolagets representanter. Diskussioner har förts med bolagets representanter och i en framtida exploateringsprocess kan en försäljning av dessa fastigheter aktualiseras. Detta innebär att övervärdena avseende fastigheter kommer att realiseras och bli skattepliktiga. I S:t Erik Markutvecklingskoncernen har därför övervärdena belastats med skatt om 26,3 %, vilken på skuldsidan redovisats som uppskjuten skatt. På tillgångssidan har beloppet lagts till fastighetsvärdet.

Beträffande det koncernmässiga värdet på fastigheterna ligger en av fastigheterna (Charkuteristen) utanför intervallet i upprättad värdering. Diskussioner har förts

med representanter för S:t Erik Markutveckling beträffande metoden som använts för värdering. Värderingen baseras på standardmodellen för värderingar av fastigheter som bygger på nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden. Vår uppfattning är dock att denna typ av fastighet inte kan värderas enligt standardmodellen, eftersom bolaget skall förvärva fastigheter i slakthusområdet enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB och säljaren var inte villig att sälja till ett lägre pris. Dessutom har S:t Erik Markutvecklingskoncernen tidigare fått kompensation för sina utgifter vid koncerninterna fastighetsförsäljningar. Köpet av fastigheterna måste dessutom ses som en helhet i exploateringen av det s k Slakthusområdet. Vår uppfattning är att detta marknadsvärde inte är relevant. Vår slutsats är därför att inget koncernmässigt nedskrivningsbehov finns avseende fastigheten Styckmästaren.

4.3 Värdering av aktier i dotterbolag

St- Erik Markutveckling har köpt två bolag i december, Impluvium Fyra AB och Fastighets AB Styckmästaren. Aktierna är upptagna till 18 054 tkr respektive 27 848 tkr, köpeskillingen för respektive bolag. Bokfört värde överstiger substansvärdena i de köpta bolagen. I enlighet med resonemangen ovan anser vi att det föreligger övervärden i fastigheterna. Vi bedömer därav att det inte föreligger något nedskrivningsbehov i legal enhet.

4.4 Avsättning för saneringskostnad oljelager

Fastighets AB- G Mästaren har olja i lager, vilket vid årsbokslutet 2008 skrev ned till 0 tkr. Oljan ligger i ett oljebergrum. Då bergrumet inte ska användas finns ett saneringsbehov i enlighet med Miljöbalken. En avsättning på 7,5 mkr gjordes i årsbokslutet 2008. Avsättningen har under året minskat med 1,2 mkr till följd av

faktiska kostnader under året. Den ursprungliga bedömningen av avsättningens storlek kvarstår per bokslutet 2009.

4.5 Tvister

Fastighets AB G-Mästaren är i tvist sedan tidigare år gentemot City-Gross Sverige AB. Tvisten gäller ersättning för hyresgästanpassningar av den lokal City-Gross Sverige AB hyr i fastigheten. Riskexponeringen för Fastighets AB G-Mästaren är processkostnaderna. Efter att stämning ingivits har motparten gjort en delbetalning på 2 221 tkr av yrkat belopp. Därutöver är tvistigt belopp 12 825 tkr. Beloppet har inte intäktsförts.

5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter

Inga fastighetsavyttringar eller koncerninterna förvärv har förekommit under året. I övrigt se ovan beträffande bolagsförvärv.

6 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Inget att notera.

7 Övrigt

Revisorerna i Charkuteristen (Deloitte) har ej granskat och rapporterat enligt gällande revisionsinstruktion. Granskningen har istället genomförts enligt särskild överenskommelse (SNT 4400). Detta innebär att en revision enligt RS ännu inte genomförts. Vid diskussioner med koncernrevisorerna har överenskommit att risken för materiella fel med anledning av ovanstående är liten.

8 Utestående frågor

Följande utestående frågor finns:

- Mottagande av uttalande från företagsledningen
- Årsredovisningar är ännu ej granskade

9 Skattefrågor

I samarbete med EY VAT har en genomgång av vakanta ytor gjorts för att kunna återkräva ingående mervärdesskatt. I samband med detta planeras även att återkräva betald fastighetsskatt. Förhoppningsvis kan dessa återbetalningar ske under 2010.

10 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Vad gäller värderingen av nya fastigheter/fastighetsbolag vill företagsledningen framhålla att det vid köpen gjorts en bedömning av fastigheternas avkastning och att denna bedömts som god i förhållande till den överenskomna köpeskillingen. Syftet med förvärven var dessutom att få rådighet över fastigheterna inför kommande utveckling i området. Sammantaget bedömer företagsledningen att förvärven är motiverade såväl på kort som på lång sikt.

11 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2009 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2009.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie Grenholm', with a large, stylized flourish extending to the right.

Marie Grenholm

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Ohlsson', with a long, horizontal flourish extending to the right.

Björn Ohlsson