

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

ARBETSMATERIAL

S:t Erik Markutveckling-koncernen

Räkenskapsår 2010

Datum 2011-01-17

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionsred, revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2010.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Vår bedömning är att bokslutet inklusive dokumentationen är väl genomarbetat.

Se nedan koncernens resultaträkning per 31 december, 2010, jämfört med föregående år och budget med kommentarer samt kommentarer avseende förändringar .

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2010	BUDGET 2010	UTFALL 2009
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter lokaler	103 906	84 307	80 822
Övriga intäkter	704	600	601
Summa intäkter	104 610	84 907	81 423
Summa rörelsekostnader	-60 336	-56 992	-44 804
Summa avskrivningar	-13 514	-11 218	-10 153
Summa kostnader inkl avskrivningar	-73 850	-68 210	-54 957
Resultat efter avskrivningar	30 760	16 697	26 466
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	65	206	213
Räntekostnader	-22 718	-21 729	-18 794
Summa finansiella intäkter och kostnader	-22 653	-21 523	-18 581
Resultat efter finansnetto	8 107	-4 826	7 885
Aktuell skatt	-2 836	1 107	-2 825
Uppskjuten skatt	606	-157	4 761
Årets resultat	5 877	-3 876	9 821

2.1 Koncernens intäkter

Omsättningen uppgår till 103 906 tkr för koncernen varav den största andelen (83 365 tkr) hänför sig till Fastighets AB G-mästaren. Årets omsättning på 103 906 tkr är 19 599 tkr bättre än budget och 23 084 tkr bättre än föregående år. Ökningen i omsättning jämfört med föregående år och budget förklaras främst av förvärvet av fastigheten Kylhuset 15 i Fastighets AB Runda huset, vilket har bidragit med intäkter om 12 211 tkr. Ökning av omsättning jämfört mot föregående år kan även härledas hyresintäkter från de nya bolagen Fastighets AB Charkuteristen samt Fastighets AB Styckmästaren vilka förvärvades i slutet av 2009. 2010 uppgick omsättningen för Fastighets AB Charkuteristen uppgick till 1 619 tkr och Fastighets AB Styckmästaren till 3 949 tkr. Vidare har intäkterna i Fastighets AB G-mästaren ökat till följd av indextillägg, ökade intäkter för media och nya hyreskontrakt.

2.2 Koncernens kostnader

Koncernens kostnader inklusive avskrivningar uppgår till 73 850 tkr i år jämfört med en budget på 68 210 tkr 54 957 föregående år. Avvikelsen mot föregående år och budget beror främst på kostnader i det nyförvärvade Kylhuset 15, men även kostnader i de nya bolagen Fastighets AB Charkuteristen och Fastighets AB Styckmästaren. Vidare är kostnaderna i Fastighets AB G-mästaren högre i år jämfört mot föregående år till följd av höga uppvärmningskostnader samt reparationer av köldskador på fastigheten.

Per den 31 december 2010 uppgår koncernens finansiella skuld till 696 603 tkr vilket ger ett finansiellt netto som uppgår till – 22 653 tkr jämfört med budgeterade – 21 523 tkr och föregående års saldo på – 18 581 tkr. Det försämrade räntenettet förklaras med lånet som togs vid fastighetsförvärvet av Kylhuset 15.

2.3 Koncernens investeringar

Koncernens investeringar för perioden uppgick till ca 162 mkr och är främst hänförliga till det nyförvärvade Kylhuset 15. En mindre del av investeringarna kommer ifrån hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren.

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket (mkr)	2010	2009
Omsättning	104 610	80 822
Resultat efter finansiella poster	8 107	7 885
Årets resultat (efter skatt)	5 877	9 821
Tillgångar	869 322	707 084
Eget kapital	50 594	52 643

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 2010 har vi bildat oss en uppfattning om hur de i koncernen tillämpade redovisningsprinciperna följs i S:t Erik Markutveckling koncernen. Vår uppfattning är att koncernen följer koncernens redovisningsprinciper.

4.2 Värdering av fastigheter

Fastigheten i AB Fastighets G- mästaren har för årsbokslutet marknadsvärderats av Stockholms Exploateringskontor. Ingen extern värdering har dock gjorts för fastigheterna i AB Fastighets Runda huset, Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen under 2010. Utifrån rörelseresultaten i bolagen samt årets värdering av fastigheten i AB Fastighets G-mästaren och föregående års värdering av fastigheten i Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen ser vi inga indikationer på nedskrivningsbehov.

4.3 Värdering av aktier i dotterbolag

Substansvärdet i dotterbolagen (Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen) är lägre än bokfört värde av aktier i St Erik Markutveckling AB. Dotterbolagen går dock med vinst och vi bedömer att det finns övervärden i fastigheterna. Vi bedömer därför att det inte föreligger något nedskrivningsbehov.

Värdet på aktierna i dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har under året höjts med 1160 tkr. Värdeökningen avser aktivering av kostnader hänförliga till ett projekt avseende Fastighets AB G-mästaren långsiktiga utveckling.

4.4 Avsättning för saneringskostnad oljelager

Fastighets AB- G mästaren hade tidigare olja i lager. Oljan låg nedgrävd i en oljetank vilken bolaget nu har tömt och sanerar i enlighet med Miljöbalken. En avsättning för saneringskostnader på 7,5 mkr gjordes i årsbokslutet 2008. Avsättningen har under 2009 och 2010 minskat med 3,1 mkr till följd av faktiska kostnader. Den ursprungliga bedömningen av avsättningens storlek kvarstår per bokslutet 2010.

4.5 Tvister

Fastighets AB G-mästaren låg föregående år i tvist med City Gross. Tvisten gällde ersättning för s k hyresgästanpassningar av den lokal City Gross hyr. Tvisten är nu löst varpå Citygross gjorde en inbetalning på 2,2 mkr i september 2009 och inbetalning på 2,2 mkr 2010. Inbetalningarna periodiseras på hyresavtalets längd.

I övrigt är inga tvister noterade.

5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter

Se bilaga H

6 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Inget att notera

7 Utestående frågor

Följande utestående punkter finns:

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

8 Skattefrågor

Reklamskatt betalas på annonser och reklam enligt lagen (1792:266) och skatt på annonser och reklam. Skatteskyldiga är de som offentliggör reklamen och skatteskyldighet uppkommer när den reklamskattepliktiga omsättningen överstiger 20 tkr. Vi noterade i vår löpande granskning att St: Erik Markutveckling därmed skulle kunna vara skatteskyldig för reklampelare på dess fastigheter. Bolaget har under året utrett frågan och sett att skatteplikt föreligger, bolaget har betalat reklamskatt för 2010 och retroaktivt för 2009.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2010 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 2010.



Björn Ohlsson



Marie Grenholm