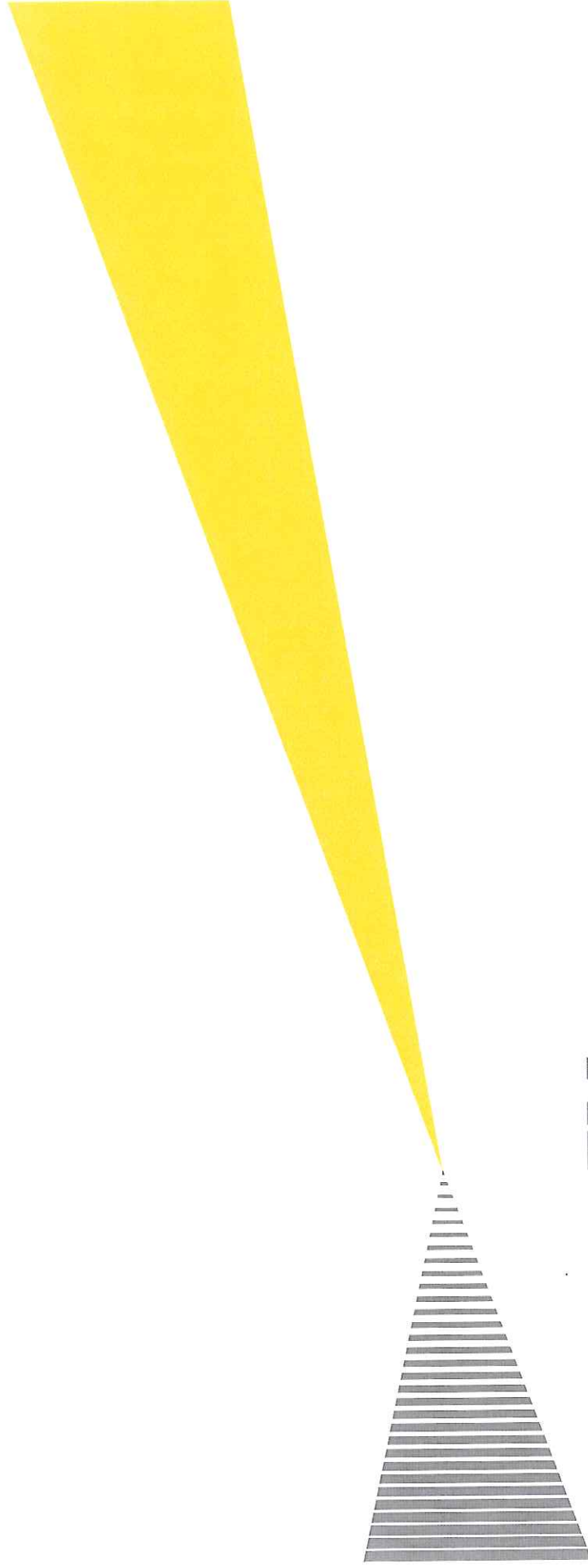


# S:t Erik Markutveckling AB inklusive dotterbolag


Årsboks slut 2014

Februari 2015



**EY**

Building a better  
working world



2015-01-30

VD, Företagsledningen och Styrelsen

Marie Wallhammar

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision på moderbolags- och koncernnivå. Rapporten innehåller dessutom en uppdatering av de aktuella regelverk som vi bedömer har betydelse för S:t Erik Markutveckling AB.

Vår revision är anpassad till företags/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på företags/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2014. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företags/koncernens interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

# Agenda

04	Status och kvarstående åtgärder	
05	Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet	+0.51 ↑
06	Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter	+0.49 ↑
07	Summering av noterade avvikelser	2.30 ↑
08	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer	03 ↓

# 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 standardutförningen.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvärv av bolag	<p>► Bolaget har i december förvärvat ytterligare ett bolag Fastighets AB Godsfinnan med en tomrätt i Hammarby Sjöstad med tre byggnader värda 190 mnkr. Bolagets upprättade förvärsanalys samt köpeskilling har inlämnats och granskats. Utifrån genomförd granskning synes förvärsanalysen som rimlig. Vår bedömning är att förvärvet är korrekt hanterat.</p>	
Implementering av K3	<p>► Utifrån genomförd granskning av implementeringen av K3 synes utförd delning av anläggningstillgångarna och ackumulerade avskrivningar på komponenter, samt beräkning av avskrivningar 2013 efter implementeringen och påverkan på uppskjuten skatt och eget kapital som rimliga.</p>	

# 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>Fastighetsvärdering</b>	<p>► Syftet med S:t Eriks innehav av fastigheter är att förvalta vissa typer av fastigheter åt Staden för framtida bruk – detta enligt ägardirektivet. Fastigheterna som innehas ska inte säljas på en öppen marknad och har ofta inga långsiktiga kassaflöden – vilket gör att gängse värderingsmodeller inte är relevanta för dessa fastigheter. S:t Erik Markutvecklingskoncernen har tidigare sålt fastigheter inom Staden och fått full ersättning för de investeringar som S:t Erik gjort i samband med förvaltningen av fastigheterna. Bolaget anger att redovisningen och värderingen av anläggningstillgångarna bygger på antagandet att ägaren vid kommande exploateringar ersätter bolaget för gjorda investeringar och nedlagda kostnader. Det ska även noteras att fastighetsbolaget genererar positiva driftsnetton. Bolaget gör därmed bedömningen att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Vi har inte funnit anledning till att invända mot bolagets bedömning.</p>
<b>Post 2</b>	<p>► Inget övrigt att notera</p>
<b>Post 3</b>	<p>►</p>

## Summering av noterade avvikelser

Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)	
<b>Fastställda avvikelser:</b>	
Inga	
<b>Bedömda avvikelser:</b>	
Inga	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	
<b>Skatteeffekt</b>	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	



# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsboksutslut	Status	Bolagets kommentar
Uppskjuten skatt (Langbordia AB)	<p>Ingen uppskjuten skatteskuld fanns redovisad i Langbordia AB i bokslut 2013. Vid förvärvet uppräktades av St Erik Markturveckling att det skattemässiga restvärdet sannolikt inte är korrekt, varför bolaget valt att inte redovisa den uppskjutna skatteskulden. EY utreder under hösten, tillsammans med bolaget, om det är möjligt att justera det skattemässiga restvärdet. Före justering av det skattemässiga restvärdet skulle den uppskjutna skatteskulden uppgå till cirka MSEK 1.</p>	<p>Efter utvärdering visade det sig det inte är möjligt att justera det skattemässiga värdet, varpå man bokat en uppskjuten skatteskuld om 1,2 mkr. Samtidigt har bolaget erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 1 mkr från moderbolaget för att återställa det förbrukade egna kapitalet. Styrelsebeslut finns.</p>	Grön	...

■ = "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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsboksutslut	Status	Bolagets kommentar
<b>Prisning rapportpaketet (Langbordia)</b>	<p>▶ I tertialboksutslut 2 saknas uppbokning av uppbokning av schablonskatt för första schablonskatt för första tertialet (då bolaget tertialet (då bolaget ägdes av Libeno av Libeno Invest). Beloppet, ca 99 tkr, har i ca 99 tkr, har i tertialboksutslut felaktigt tertialboksutslut felaktigt tillförts bolagets tillförts bolagets egna kapital. Beloppet är kapital. Beloppet är inte materiellt varvid materiellt varvid beloppet lämnas utanför lämnas utanför summering av funna fel. av funna fel.</p>	<p>Rättelse har skett i boksutslut, sättilvida boksutslut, sättilvida att korrekt belopp korrekt belopp har bokförts som som skatteskuld i boksutslut 2014 samt att 2014 samt att ingående eget kapital, eget kapital, övertaget i samband med samband med förvärvet har minskat med har minskat med motsvarande belopp. motsvarande belopp.</p>	Grön	▶ ...
<b>Bokslutsprocessen Attest av BFO</b>	<p>▶ Vi har noterat att manuella bokföringsordrar signeras av upprättaren men godkänns inte av överordnad, månatligen eller vid tertialboksutslut. Vi rekommenderar bolaget</p>	<p>Bolaget har infört en ny rutin där upprättaren drar ut en verifikationslista över samtliga manuella BO som överordnad sedan går igenom och signerar för respektive bolag.</p>	Grön	▶ ...

■ = "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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsboks slutet	Status	Bolagets kommentar
<b>Forts.</b>	<p>att skapa en rutin där det finns en rimlig ansvarsfördelning. Forslagsvis att BFO med resultatpåverkan och över ett visst belopp godkänns av överordnad</p>	<p>Denna kontroll ska tillsvidare göras i samband med tertialboks slut. Vi accepterar bolagets nya rutiner. I samband med att CBREBasale byter ekonomisystem, så ska bolaget även se över möjligheterna till att gå över till elektronisk attest för manuella BO.</p>	Grön	▲ ...
<b>Beloppsgräns för aktivering</b>	<p>St Erik har valt att aktivera tillkommande utgifter upp till ca 0,5 % av marknadsvärdet för en fastighet (i enlighet med instruktioner från Stockholm Stadshus). Denna beloppsgräns kan anses bli orimligt högt i de enskilda dotterbolagen. I ett av dotterbolagen skulle beloppsgränsen för aktivering bli ca 4 mkr.</p>	<p>Vår uppfattning är att bolaget har följt upp rimligheten i beloppsgränserna, ur samtliga relevanta perspektiv.</p>	Grön	▲ Bolaget kommer under 2015 fortsatt, med beaktande av befintligt regelverk, pröva rimligheten av eventuell aktivering av projekt/underhållsåtgärder vid varje aktuellt tillfälle.

■ = "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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsboks slutet	Status	Bolagets kommentar
Forts.	▶ Vi rekommenderar St Erik att se över beloppgränserna och fastställa mer rimliga gränser utifrån respektive dotterbolags verksamhet och storlek.		Grön	▶ ...

- = "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

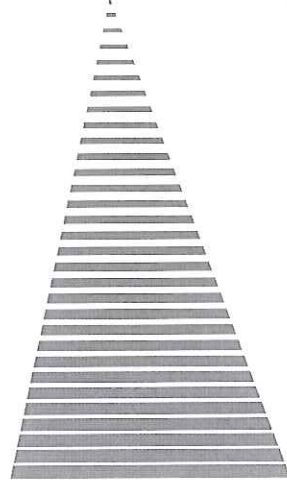
Om EY

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

