

Stockholms hamn

Årsbokslut 2015

1 Februari 2016



Building a better
working world

1 februari 2016

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 2015. 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.

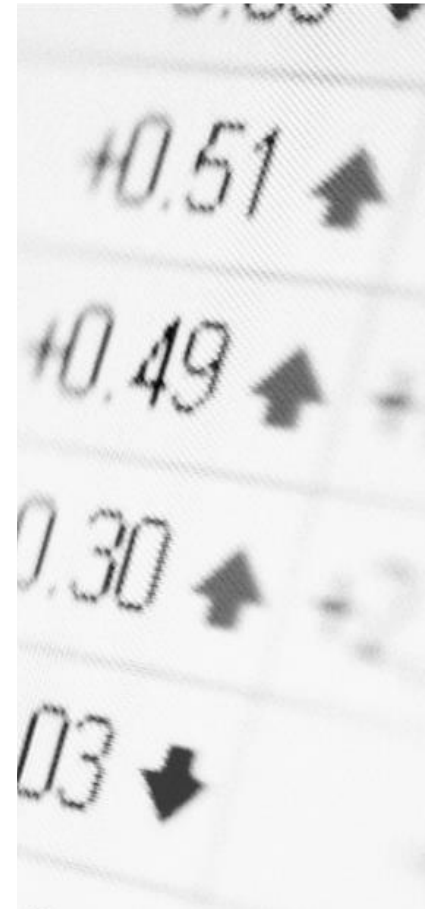
Med vänlig hälsning

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:

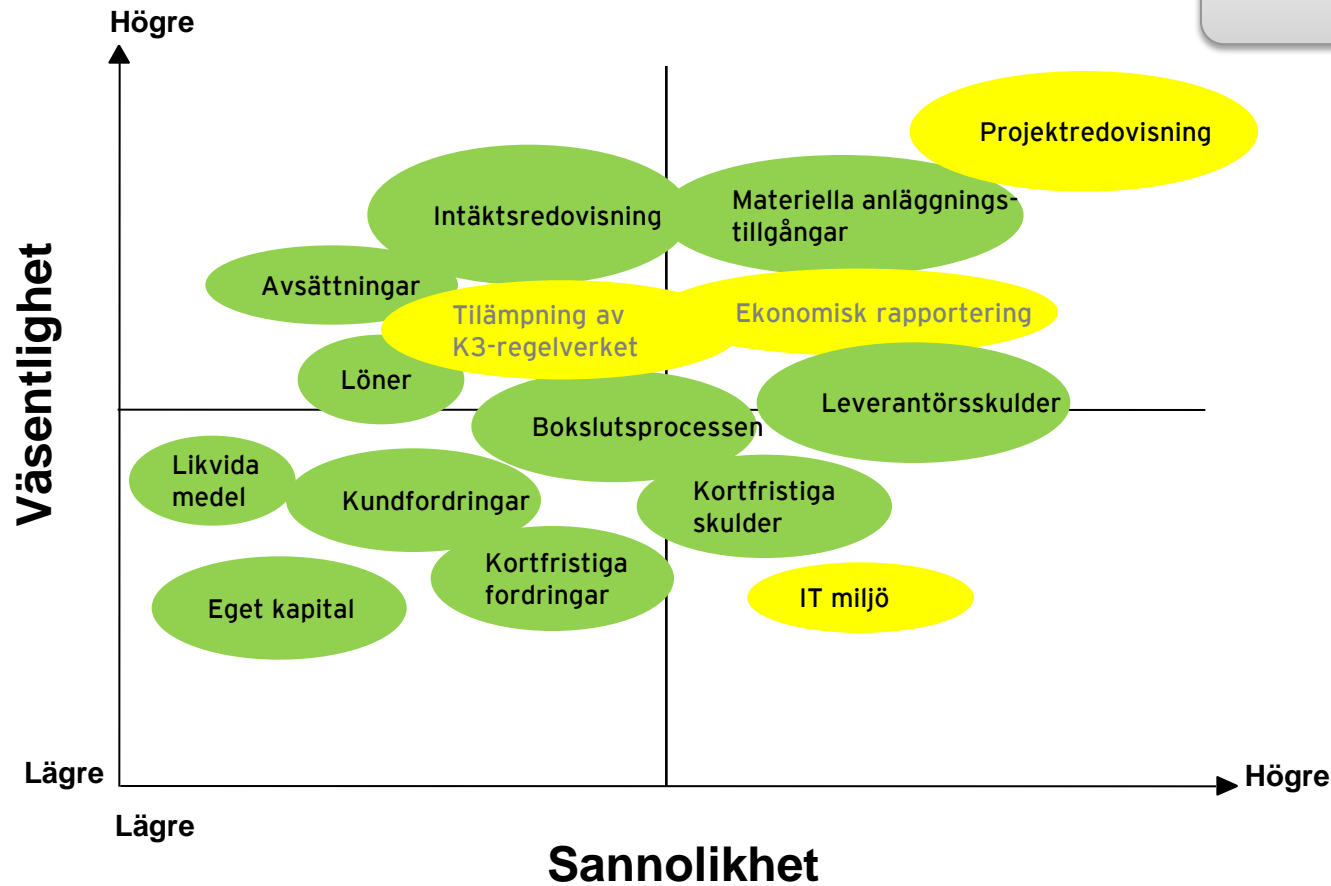
- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

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 |
|--|---|
| Intäkter | <p>► Koncernens omsättning uppgår till 728 Mkr, vilket avviker positivt från budget med 26 Mkr och är 15 Mkr högre än 2014. En ökad omsättning noteras både för hamnavgifterna och fastighetsintäkterna. Intäkter för hamnavgifter ökar med 12 mkr jämfört med budget vilket främst förklaras av att passagerarvolymerna ökat med två procent samt en sänkning av lämnade miljörabatter till rederierna vilket påverkar intäkterna positivt under 2015. Intäkter för fastighetssegmentet avviker positivt från budget med 14 mkr och är 21 mkr högre jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till omförhandlade hyresavtal som genererar högre hyresnivåer, omsättningsbaserade hyresavtal har haft en stark utveckling samt att ombyggda byggnader har genererat nya uthyrningsytor.</p> |
| Kostnader | <p>► Totala driftkostnaderna uppgår till 257 mkr, vilket avviker från budget med sex mkr. Detta förklaras i allt väsentligt av att en högre omsättning ger något ökade driftkostnader. Underhållskostnaderna uppgår till 82 mkr vilket är elva mkr lägre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras av bolaget av att underhållsarbetet bedrivs över en mer långsiktig tidshorisont. Koncernens personalkostnad uppgår till 136 mkr vilket medför en marginell avvikelse mot budget om -0,6 mkr, vilket förklaras av att genomsnittligt antal anställda är något högre än budgeterat till följd av den ökade omsättningen. Avskrivningar uppgår till 111 mkr vilket är en mkr högre än budgeterat utfall.</p> |
| Investeringar | <p>► Årets investeringar uppgår till 722 mkr vilket är väsentligt lägre än budgeterad investeringsnivå om 1 100 mkr. Avvikelsen förklaras av att projekten Stockholm Norvik och Värtapiren har haft lägre utgifter än budgeterat. Stockholm Norvik befinner sig fortfarande i en utdragen rättsprocess i Mark – och Miljödomstolen där överklagande återigen skett, vilket medför försening i projektstart. Vidare flyttas större delen av investeringen i den nya kryssningspiren i Nynäshamn till 2016.</p> |
| Fastighetsförsäljning och förvärv | <p>► N/A</p> |

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

| Område | Iakttagelse och kommentar | Bolagets kommentar |
|-----------------------------|--|--|
| Tvister | <ul style="list-style-type: none">▶ I legal letter från advokatbyrån Foyen noteras en tvist med leverantören Heving & Hägglund. Heving & 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 2 mkr.▶ I legal letter från advokatbyrån Foyen noteras även en tvist med leverantören In3prenör. Tvisten avser tillkommande ÄTA-arbeten avseende Värtanprojektet. Entreprenaden uppgår till totalt 350 MKR. Tvisten avser 14 MKR och risk föreligger för rättslig process avseende dessa tillkommande arbeten. Det går idag inte att göra en bedömning av utfallet.▶ Stockholms hamn har inte reserverat för dessa poster i bokslutet 2015. | <ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning |
| Skatter och avgifter | <ul style="list-style-type: none">▶ Vi noterar att det för Nynäshamns Hamn AB förekommer fyra kostnadsräntor på skattekontoutdraget för 2015. Kostnadsräntorna ska ha uppstått till följd av ett personalbyte har skett och att access till skattekotot tillföll övriga medarbete i ett sent skede, varför kostnadsräntorna uppstod.▶ Vi rekommenderar att bolaget tillser att skatter och avgifter betalas i tid till Skatteverket. Återkommande kostnadsräntor kan medföra att en anmärkning får lämnas i revisionsberättelse för Nynäshamns Hamn AB. | <ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning |

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 |
|--|---|
| Avdragsrätt Koncerninterna räntekostnader | <p>Stockholms stad och bolagen inom Stockholms Stadshuskoncernen för en dialog med Skatteverket (SKV) om hur lånestrukturen i kommunkoncernen ser ut. Korrespondensen mellan SKV pågår och några beslut är ännu inte fattade av SKV. Det är svårt att bedöma hur SKV i slutändan kommer att besluta. Risk finns att räntekostnaderna helt eller delvis inte är att betrakta som avdragsgilla.</p> <p>Staden och bolagskoncernen anser, liksom tidigare år, att räntekostnaderna är skattemässigt avdragsgilla och har betraktat kostnaderna som sådana även i bokslutet 2015. Skattejurister som hjälpt bolagen att redogöra för lånebildens gentemot SKV har anfört en mängd skäl som underlag för avdragsrätt.</p> <p>Bolagen behöver i årsredovisningen för 2015 beskriva den dialog som pågår med Skatteverket samt den exponering som finns. Stockholms Stadshus ledning håller tillsammans med staden på att ta fram ett förslag till skrivningar som ska inarbetas i dotterbolagens årsredovisningar.</p> <p>Under förutsättning att SKV fattar ett negativt beslut innan årsredovisning avges behöver en bedömning göras av hur väsentlig effekt beslutet får i bolaget. Eventuellt kan korrigeringar behöva göras av årsredovisningen.</p> <p>Staden och bolagskoncernen anser, liksom tidigare år, att räntekostnaderna är skattemässigt avdragsgilla och har betraktat kostnaderna som sådana även i bokslutet 2015. Skattejurister som hjälpt bolagen att redogöra för lånebildens gentemot SKV har anfört en mängd skäl som underlag för avdragsrätt.</p> <p>Bolagen behöver i årsredovisningen för 2015 beskriva den dialog som pågår med Skatteverket samt den exponering som finns. Stockholms Stadshus ledning håller tillsammans med staden på att ta fram ett förslag till skrivningar som ska inarbetas i dotterbolagens årsredovisningar.</p> <p>Under förutsättning att SKV fattar ett negativt beslut innan årsredovisning avges behöver en bedömning göras av hur väsentlig effekt beslutet får i bolaget. Eventuellt kan korrigeringar behöva göras av årsredovisningen.</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 |
|--|--|
| Avdragsrätt Koncerninterna räntekostnader | ► I Stockholms Hamn uppgår 2015 räntekostnaderna på koncerninterna lån till 37,3 mkr vilket innebär en skatteeffekt på 8,2 mkr. 2014 uppgick de koncerninterna räntekostnaderna till 36 mkr vilket innebar en skatteeffekt på 7,9 mkr. |

Summering av noterade avvikelser

| | Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK) |
|---|--|
| Fastställda avvikelser: [Ange detaljer] | X |
| Bedömda avvikelser: [Ange detaljer] | X |
| Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt | X |
| Skatteeffekt | X |
| Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt | X |

- ▶ 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 |
|------------------------|---|---|--------|--------------------|
| Intäktprocessen | Intäkter 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 tagit del av den resultatuppföljning som genomförts för fastighetssegmentet för bokslutet 2015.</p> <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 och bulk.</p> <p>Till följd av detta bedöms rekommendationen vara delvis åtgärdad.</p> | Gul | ► ... |

- = "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 årets bokslutet | Status | Bolagets kommentar |
|----------------------|---|---|--------|--------------------|
| Hysesintäkter | Hysesintäkter Vi rekommenderar att bolaget inför en tydlig rutin för att säkerställa att indexuppräkningsregisteras och genomförs korrekt i Landlord. | Bolaget visar att kontroll har skett av indexuppräkning för alla nytecknade hyreskontrakt under 2015. Till följd av detta bedöms rekommendationen vara åtgärdad. | 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. Se även Appendix 6

| Område | Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation | Uppföljning vid årets bokslutet | Status | Bolagets kommentar |
|------------------------------|---|---|--------|--------------------|
| Hyresintäkter | Hyresintäkter Vi rekommenderar att bolaget dokumenterar den uppföljning som utförs månatligen för att säkerställa att alla hyreskontrakt som ska bli fakturerade blir det. | Vi har tagit del av den månatliga resultatuppföljning som bolaget genomför. Uppföljning sker både på en totalnivå genömt budget och prognos där väsentliga förändringar kommenteras. Uppföljning görs även per hyresavtal där avvikelser överstigande 50 TKR kommenteras. Resultatuppföljningen har godkänts av ekonomichef. Rekommendationen bedöms därmed vara åtgärdad. | Grön | |
| Anläggningstillgångar | Anläggningstillgångar 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. Rekommendationen är därmed inte åtgärdad i bokslutet 2015. | Gul | |

- = "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

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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



REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN
Stockholms Hamn AB (koncernen) 2015

| GRANSK- NINGSÅR | REKOMMENDATION | Rekommen- -dationen följs upp (datum) | ÅTGÄRDAT | | | KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN |
|--------------------|---|--|----------|-----|-------------|-------------------------------------|
| | | | Ja | Nej | Del- vis | |
| 2011 | Intäkter 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. | 2016-02-01 | | | X | |
| 2013 | Hysesintäkter Vi rekommenderar att bolaget inför en tydlig rutin för att säkerställa att indexuppräknningar registreras och genomförs korrekt i Landlord. | 2016-02-01 | X | | | |
| 2014 | Hysesintäkter Vi rekommenderar att bolaget dokumenterar den uppföljning som utförs månatligen för att säkerställa att alla hyreskontrakt som ska bli fakturerade blir det. | 2016-02-01 | X | | | |
| 2015 | Anläggningstillgångar Vi rekommenderar att bolaget överväger möjligheten till att införa en rutin för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov bland samtliga anläggningstillgångar. | 2016-02-01 | | x | | |