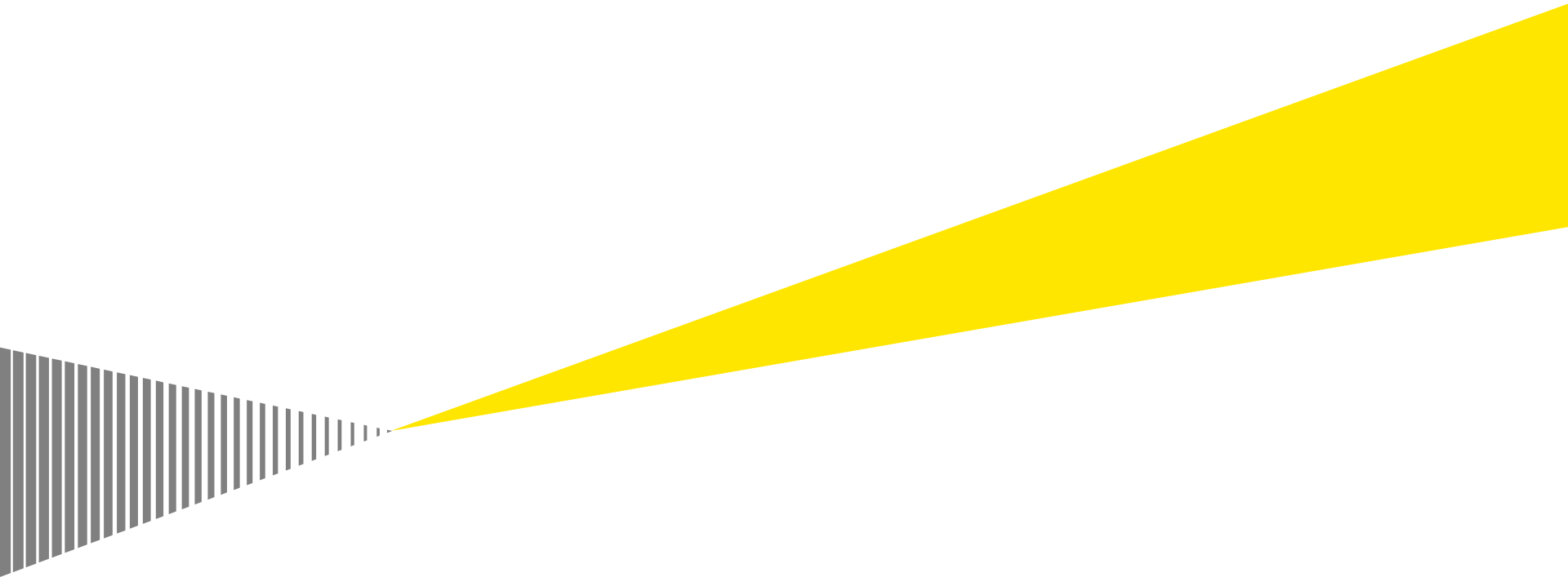


Stockholm Globe Arena Fastigheter AB - Koncernen

Årsbokslut 2016

2 februari 2017



Building a better
working world

2 februari 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB-koncernen.

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 2016. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företags/koncernens interna kontrollmiljö 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.

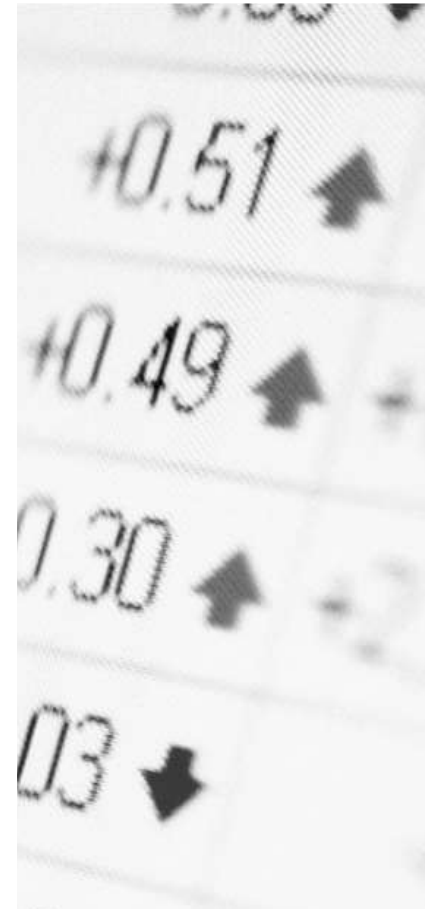
Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig Katrine Söderberg

Agenda

- | | |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde |
| 06 | Kortfattad resultatanalys -årsbokslutet |
| 08 | Kortfattad balansanalys -årsbokslutet |
| 09 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet |
| 21 | Summering av noterade avvikelser |
| 22 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

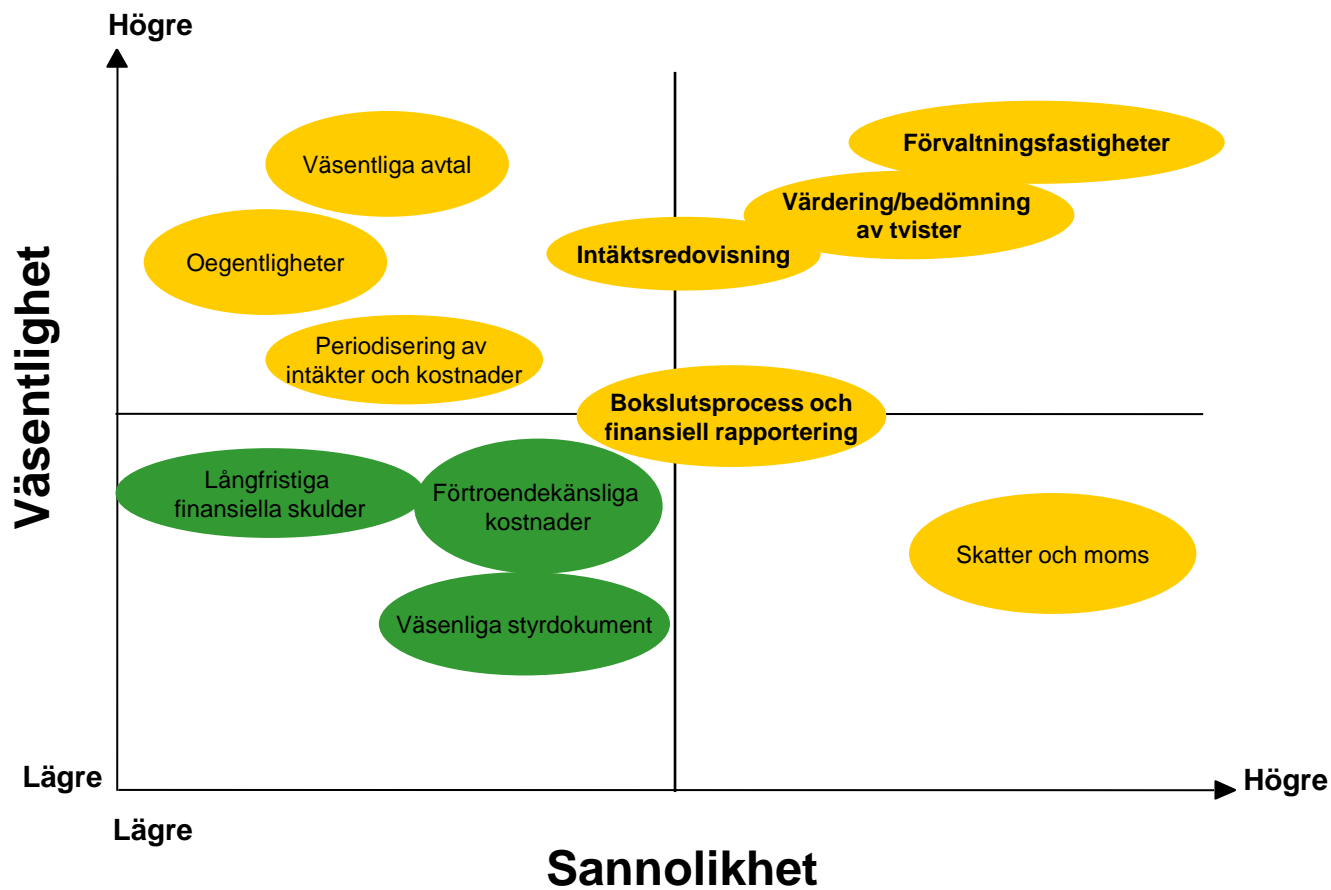
Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- ▶ 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 fokusområde



Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Intäkterna uppgår till 91,7 (72,0) mkr och har ökat med 19,7 mkr jämfört med föregående år och 22,7 mkr jämfört med budget. Intäktsökningen förklaras främst av ökade intäkter från Tele2 Arena (+11,2 mkr) och Tolv Stockholm (+7,1 mkr). Ett stort antal evenemang i arenorna under året har ökat intäkterna från hyresgästen Stockholm Live (namnändrat, f.d. SGA). Dessutom har antalet besökare på fotbolls- och hockeymatcherna under året varit fortsatt högt.
Driftkostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Totala driftskostnader för perioden uppgår till 75,5 (76,8) mkr. Således i paritet med föregående år.▶ Skillnaden mellan åren, en minskning med 1,3 mkr är ett netto som förklaras av minskade kostnader för underhåll om 8,4 mkr, ökade övriga externa kostnader om 1,4 mkr, och ökade personalkostnader om 5,7 mkr. En större del (jämfört med föregående år) av de åtgärder som utförts under året har bedömts vara värdehöjande investeringar och har således aktiverats, därav minskningen i kostnadsfört underhåll. Ökningen i personalkostnader avser främst ökad avsättning för pension till entledigad VD.▶ Utöver ovan har resultatet belastats med netto reavinstförlust från fastighetsförsäljningarna under året om -5,6 mkr (Garaget +6,2 samt YKL -11,8 mkr), se även nästa sida, samt utrangeringar av inventarier om totalt 4,8 mkt. Uttrangeringarna avser jumbotron i Hovet samt konstgräs i Tele2 Arena.▶ Årets avskrivningar uppgår till 77,5 mkr (76,7 mkr). Ökningen i avskrivningar jämfört med föregående år beror främst på att man aktiverat investeringar i Wi-fi i början av året, vilket har en kort avskrivningstid.▶ Räntekostnaderna uppgår till 47,6 mkr (68,7) mkr, vilket är en minskning med 21,1 mkr som beror på sjunkande marknadsräntor under perioden. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,5% (2%). Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Fastighets-försäljning och förvärv	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under året avyttrat två fastigheter (del av) genom fastighetsreglering, så kallad 3D-bildning.▶ Arenagaraget såldes under det andra tertiet internt till Stockholm Parkering. Köpeskillingen uppgick till 247 mkr och redovisningsmässigt resultat uppgick till (vinst) 6,2 mkr.▶ YKL (Yttre kommersiella lokaler) såldes under det tredje tertiet till Klöver. Köpeskillingen uppgick till 21,5 mkr och redovisningsmässigt resultat uppgick till (förlust) -11,8 mkr.
Resultat, koncernbidrag och koncernbidrag och skatt skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Periodens resultat före koncernbidrag och skatt uppgår till -119,2 mkr (-152,1) mkr, vilket är en förbättring med 32,9 mkr jämfört med föregående år. Det förbättrade resultatet hänför sig främst till ökade intäkter (19,7 mkr) och lägre räntekostnader (-21 mkr). Resultatet belastas dock också med realisationsförlust från försäljning fastighet om -5,6 mkr samt utrangering av inventarier om -4,8 mkr.▶ Bolaget erhåller koncernbidrag med 139 mkr för 2016.▶ SGAF AB gör även ett skattemässigt negativt resultat, därav ingen inkomstskatt på årets resultat. För förändring i uppskjuten skatt, se sid 18.▶ Skatteverket har under hösten 2016 fattat beslutat i fråga om begränsningar i avdragsrätt för räntekostnader. Se sid 18.

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark, inklusive pågående arbete	<ul style="list-style-type: none">▶ Byggnader och mark uppgår per 2016-12-31 till 2 879 mkr (3 156 mkr). Pågående arbete uppgår per 2016-12-31 till 24 mkr (1,9 mkr). Totalt 2 903 mkr (3 158 mkr).▶ Minskningen i Byggnader och mark, inklusive pågående arbete, sedan föregående år, om -255 mkr, avser periodens avskrivningar om 36 mkr, avyttring av arenagaraget och YKL om 243 mkr, samt under året nedlagda kostnader om 24 mkr.▶ Större nedlagda kostnader avser främst "premium lounge" och loger till Eurovision Song Contest, arbeten i omklädningsrum AIK och DIF, ombyggnation Grill i Globen samt utredning för modernisering av Globen.▶ I ovan bokfört värde på byggnader och mark ingår koncernmässigt övervärde om 29,8 mkr (30,8). Årets förändring, om 1 mkr, avser avskrivningar.
Maskiner och inventarier	<ul style="list-style-type: none">▶ Maskiner och inventarier (inklusive byggnadsinventarier om 500 mkr) uppgår per 2016-12-31 till 605,8 mkr (656,1 mkr). Årets minskning, om -50,3 mkr är ett netto av årets avskrivningar om -41,5 mkr, årets avyttringar om -30,9 mkr, utrangeringar om -4,7 mkr, samt årets inköp och aktiveringar om 26,8 mkr.▶ Årets inköp och aktiveringar avser främst investeringar inför Eurovision Song Contest, i wi-fi (7,9 mkr), högtalaranläggning (3,2 mkr) och skalskydd (7,9 mkr). Andra större inköp avser nytt konstgräs till Tele2 Arena (3,6 mkr) och wi-fi till Tolv Stockholm (2,0 mkr).

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter	<p>Globen-arenorna</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vid vår granskning har, liksom tidigare år, konstaterats att Globen-arenan har fortsatt negativ lönsamhet, vilket i sig indikerar nedskrivningsbehov. I enlighet med vår slutsats från tidigare år anser vi det dock möjligt att argumentera för att ägaren, Stockholms Stadshus AB, årligen täcker upp underskottet samt att samhälleliga positiva effekter bör beaktas. Framför allt bör vid en bedömning beaktas vilket värdet skulle vara vid en alternativ användning av arenan, t ex för exploatering av marken för bostadsändamål. Utifrån detta resonemang har vi ansett att det redovisade värdet på fastigheterna kan försvaras utan nedskrivning.▶ Hyresintäkterna från Globen-arenorna uppgick för 2016 till 16,6 mkr. Att jämföra med 14,3 mkr 2015. <i>Se vidare nedan under avsnittet "Hyresintäkter Globen"</i>.▶ Vi vill betona vikten av att man fortsätter med den löpande dokumenterade uppföljningen och bedömningen som görs avseende hyresintäkterna från Globen-arenorna, för att säkerställa att rapportering och prognoser från hyresgästen är tillförlitliga. Detta dels för säkerställande av intäkterna, dels som grund till värdering och nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna. <p>Tele2 Arena</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Tele 2 Arena togs i bruk den 20 juli 2013. Delprojektet Tolv Stockholm och Arenagaraget togs i bruk under hösten 2013. Ibrukttagandet av arenan skedde kraftigt försenat, efter att en väsentlig revidering av tidplanen skett under 2012, och arenan är fortfarande inte helt färdigställd. Arenan godkändes i slutbesiktning i juni 2014. Dock överlämnades arenan med ett antal undantagna arbeten. Dessa förväntas vara helt åtgärdade först under 2017, då tidsplanen har skjutits framåt av PEAB. Förseningsvite om 100 mkr tillgodoräknades arenaprojektet under 2012. Bolaget har följt det ägardirektiv som under 2016 innebar att man skulle avyttra arenagaraget till Stockholm Stad Parkerings AB.	<p>▶ Beskrivning av vår bedömning</p>

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
	<p>Slutkostnad Tele2 arena</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Under slutet av 2014 enades bolaget med Peab om en slutkostnad för arenan. I den överenskommelsen åtog sig bolaget att själva slutföra vissa delar av arenan. I totala kostnader om 3 246 mkr ingår reserverade upplupna kostnader om 75,5 mkr (83,9 mkr). Dessa ingår således i den aktiverade slutkostnaden för arenan och består av;<ul style="list-style-type: none">▶ 43,2 (43,2) mkr till PEAB som bolaget håller inne i väntan på sista testerna som kommer genomföras under vinter- och sommarmiljö.▶ Bedömda reserveringar för kvarvarande avvikelsetarbeten som SGAF kommer att utföra i egen regi. Återstående arbeten bedöms uppgå till 32,3 mkr (40,7) mkr.	
Värdering av fastigheter	<p>Byggrättsintäkter</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Byggrättsintäkterna i Tele2 arena-projektet utgör liksom tidigare en betydande osäkerhetsfaktor. Det rådande marknadsläget påverkar det uppskattade marknadsvärdet på de byggrätter som avses försälas, och som är en viktig del av finansieringen i projektet. Dessa byggrätter består av Norra byggrätten (Söderstadion) och Södra byggrätten.▶ Norra byggrätten ska främst användas för att bygga kontor och bostäder. Södra byggrätten ska användas främst för att bygga handelsområde och bostäder.▶ Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt företagsledningen finns ingen indikation på värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar andra marknadshändelser på att värdet med marginal kan försvaras.	▶ Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter	<ul style="list-style-type: none">▶ Enligt företagsledningen har bolaget inte rådighet över utvecklingen av byggrätterna eller tidpunkt för försäljningen av dessa, då de kommer att försälgas i Stockholm Stads försorg. Förseningen påverkar kalkylen för Tele2 Arena-projektet och bolagets resultaträkning de närmaste åren i form av räntekostnader. Uppskattningsvis innebär en förskjutning i tiden av försäljning av byggrätterna ökade räntekostnader om ca 30 mkr årligen, beroende på ränteläge. Dock räknar Stockholm Stad, enligt företagsledningen, med att SGAF kommer att erhålla ersättning från försäljningarna av byggrätterna motsvarande de kalkylerade värdena på byggrätterna som finns i kalkylen för Tele2 Arena-projektet, det vill säga 1 250 mkr. Vi gör ingen annan bedömning.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Värdering av fastigheter	<p>Nedskrivning av Tele2 Arena</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Tele2 Arena kommer, enligt ursprungligt upprättade kalkyler, ha negativ lönsamhet de första åren. Därefter visar upprättade kalkyler på positiva resultat. För att undvika nedskrivningsbehov i bolaget i ett tidigare skede lämnade moderbolaget, Stockholms Stadshus AB, under inledningen av 2010 ett aktieägartillskott om 250 mkr för att täcka de första årens förluster.▶ Under tertial 3 2014 gjorde bolaget en nedskrivning av värdet på byggnad och byggnadsinventarier i Tele2 arena med totalt 1 mdr. Nedskrivningen fördelades med 759 mkr på byggnad och 241 mkr på byggnadsinventarier. Nedskrivningen påverkade 2014 bolagets resultat negativt med nedskrivningens belopp.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter, forts.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget ämnar, i enlighet med ursprungliga kalkylen, för att delfinansiera arenan, försälja mark innehållande de så kallade norra och södra byggrätterna. Bolaget bedömer att värdet på marken vida överstiger bokfört ursprungligt anskaffningsvärde. En uppskrivning av marken med 1 mdkr skedde därför 2014, vilket bokfördes som uppskrivningsfond och ökade eget kapital. Uppskrivningen gjordes eftersom den i ursprungskalkylen bedömda försäljningen (kalkylerad till 1 250 mkr) kraftigt försenats.▶ Det totala bokförda värdet på byggnader och mark är således, efter upp- respektive nedskrivningen, som helhet oförändrat.▶ Vi har tagit del av en kassaflödeskalkyl som styrker behovet av den nedskrivning av arenan som gjorts. Det kan dock inte uteslutas att ytterligare nedskrivningar kan komma att aktualiseras kommande år – intäktsbedömningen är mycket osäker. Det kan diskuteras huruvida en kassaflödesvärdering är det mest lämpliga sättet att värdera arenor av denna sort. Andra parametrar måste troligtvis också beaktas, såsom arenans samhällliga syfte och också en eventuell alternativ användningen av marken.▶ Företagsledningen anser att det inte finns någon indikation på värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar andra marknadshändelser enligt företagsledningen på att värdet med marginal kan förvaras.▶ Per 2016-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes av Savilles per 2015-12-31, att fastigheternas totala värde är högre än det bokförda värdet. <p>Slutsats värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under 2014 gjort en nedskrivning av värdet på Tele2 arena med 1 mdr. Den totala bedömningen av fastigheternas fortsatta värde beror på framtida intäkter/avkastning från arenorna, samt av försäljningarna av byggrätterna. Betydande osäkerhet finns fortfarande avseende framtida intäktsgenerering, särskilt avseende hyresintäkterna. Tele2 Arenas hyresintäkter har dock ökat under både 2015 och 2016, jämfört med föregående år. Beaktande detta och byggrätternas positiva värdeutveckling bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäkts-redovisning	<p>Bedömning av arenaoperatörens evenemangsdrift och internredovisning</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Bolagets hyresintäkter avseende Tele2 Arena och Globen-arenorna (Globen, Hovet och Annexet) baseras på hyresgästen (arenaoperatören) Stockholm Live ABs (f.d. SGA AB, bolaget har bytt namn i november 2017) omsättning och resultat.▶ Bolaget har gjort en genomgång av evenemangsdriften hos Stockholm Live, baserat på Stockholm Lives internredovisning och budgetunderlag. Granskningen har utmynnat i en intern rapport, som inte visar på några funna bister i Stockholm Lives redovisning under 2016.▶ Genomgången av evenemangsdriften kommer under 2017 återigen att tas över av PWC, då ansvarig controller hos SGAF AB är föräldradelig. PWC bistod SGAF AB med denna granskning under 2014 och har därför god kännedom om uppdraget.	
Intäkts-redovisning Tele2 Arena	<ul style="list-style-type: none">▶ Hyresintäkterna från hyresgästen Stockholm Live, avseende Tele2 Arena, är, likt tidigare rapporterat, den största osäkerhetsfaktorn avseende arenan. Hyran baseras enligt hyresavtalet på hyresgästens resultat från den bedrivna verksamheten i arenan, dvs evenemangsinntäkter minus hänförliga kostnader. Under 2014 var hyresintäkterna från hyresgästen/arenaoperatören Stockholm Live väsentligt lägre än prognostiserat och budgeterat. Under 2015 ökade hyresintäkter kraftigt och översteg den antagna budgeten, som en följd av fler besökare och en ökad lönsamhet per besökare.▶ Utfallet avseende helåret 2016 uppgick till 40,7 mkr (29,4 mkr). Att jämföra med budgeterade intäkter om 23,0 mkr. Ökningen jämfört mot föregående år och budget beror både på ett stort antal evenemang under året, t ex Adele, Rihanna, Rod Stewart, Justin Bieber och tre utsålda Kent-konserter, samt fortsatt god publiktillströmning till fotbollsmatcherna under året.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäcksredovisning Tolv Stockholm, samt värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Hyressättningen avseende Tolv Stockholm baseras på minimihyra samt omsättningshyra. Totala hyresintäkter från Tolv Stockholm uppgår för 2016 till 25,3 mkr. Att jämföra med 18,2 mkr 2015. Således en ökning om 7,1 mkr. Budgeterade intäkter uppgick till 20,2 mkr.▶ Främsta förklaringen till intäktsökningen är att tidigare intäktsmässigt osäkra hyresgäster har bytts ut mot färre, mer stabila hyresgäster, där exempelvis O'leary's har tagit över en större yta än tidigare.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Intäcksredovisning Arenagaraget, samt värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Intäkterna från Arenagaraget uppgår, för de åtta månader man hade garaget i sin ägo, till 5,6 mkr. För 2015 var intäkterna på helårsbasis 7,0 mkr.▶ Garaget således per 2016-08-31 till Stockholm Stads Parkering, i linje med ägardirektivet. Köpeskilling uppgick till 247 mkr, vilket innebar en realisationsvinst om 6,2 mkr.	
Intäcksredovisning Globen-arenorna	<ul style="list-style-type: none">▶ Hyresintäkterna från Globen-arenorna uppgår för 2016 till 16,6 mkr (14,3 mkr). Hyresintäkterna fördelar sig på lokalhyra 3 mkr, TV-studio 1,6 mkr, Skyview 3,9 mkr samt övriga ersättningar (såsom markskötsel, parkeringsintäkter och annan uppdragsersättning) om 8,1 mkr. Vissa av dessa övriga intäkter avser intäkter från till hyresgästen vidarefakturerade kostnader.▶ Budgeterade intäkter för Globen-arenorna uppgick till 14,1 mkr. Sammantaget har man haft ett högre besökarantal och flertalet evenemang än budgeterat.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avskrivning byggnader	<p>Avskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Bolagen tillämpar från och med den 1 januari 2014 K3 som huvudregelverk, vilket gör att man tillämpar komponentansats avseende aktiveringar och avskrivningar.▶ Årets avskrivningar uppgår till 77,5 mkr (76,7 mkr) och hänför sig till avskrivningar på byggnader och markanläggning om 35,9 mkr och avskrivningar på maskiner och inventarier (inklusive byggnadsinventarier) om 41,5 mkr.▶ Periodens avskrivningar har kontrollberäknats stickprovvis utan anmärkning.	
Utrangeringsavdrag	<ul style="list-style-type: none">▶ Stockholmsarenan AB fick under 2011 efter överklagan till Högsta Förvaltningsdomstol rätt till avskrivningar och utrangeringsavdrag avseende taxeringsåren 2009-2012 för fastigheterna Visthusbodarna och Grishuvudet 2. Skattejurist vid SKL bistod under 2012 bolaget med dels upprättande av deklarationen avseende Tax12, dels avseende inlämnande av omprövning för taxeringsåren 2009-2011. Det finns för taxeringsåren 2009-2012, genom omprövning, yrkade underskottsavdrag om 226,7 mkr till följd av värdeminskings- och utrangeringsavdrag. <p>Värdeminskings- och utrangeringsavdragen har dock inte godkänts av skattemyndigheten. Den skattemässiga utgången bedöms som osäker då Skatteverkets uppfattning är att fördelningen av anskaffningsvärdet i fall som detta ska ske på annat sätt än enligt huvudregeln, den så kallade <i>proportioneringsregeln</i>, i IL 19:11, dvs. på basis av taxeringsvärde, vilket är den bas SGAF använt vid beräkningen. SKV menar att anskaffningsvärdet för byggnaden, i enlighet med <i>jämkningsregeln</i> i IL 19:12, ska justeras om köpeskillingen i allt väsentligt uppenbart avser markvärdet. Detta får, enligt SKV, anses vara fallet om värdet av byggnaden är negativt, dvs. då driftskostnaderna uppgår till eller överstiger hyresintäkterna.</p>	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Utrangeringsavdrag (forts.)	<p>SKV begärde i en förfrågan 2012 att bolaget skulle inkomma med en beräkning av byggnadens nettoavkastning under innehavstiden. SA AB inkom under 2012 med ett svar där man menade att det inte finns något skäl till att justera fördelning på annat sätt än enligt huvudregeln, enligt de skäl SKV anför, och att den av SKV föreslagna nettometoden inte kan läggas till grund för justering.</p> <p>SKV har i omprövningsbeslut i augusti 2013 beslutat att anskaffningsvärdet, då bolaget inte inkommit med någon beräkning av nettoavkastningen under innehavstiden, ska jämkas till 0 kr. Hela anskaffningsvärdet ska därför, enligt SKV:s beslut hänföras till mark, vilket skulle innebära att inget utrangeringsavdrag erhålls.</p> <p>Bolaget överklagade i april 2014 beslutet till förvaltningsrätten. Ulf Magnusson, PWC, bistår SA AB i ärendet. I överklagan yrkades på flera skäl varför ingen annan fördelning än huvudregeln är tillämplig. Bland annat hänvisades dels till ett tidigare rättsfall avseende en sparbank där avdragsrätt medgavs trots att avsikten varit att riva byggnaden, dels till förarbetena till IL 19:12 där man visar på att det saknas stöd för en justering av värdet på grund av händelser som inträffar efter förvärvet. Man menar i överklagan att det i förarbetena framgår att avsikten med jämkningsregeln är att endast omständigheter som inträffar mellan det att taxeringsvärdet fastställts och tidpunkten för förvärvet kan medföra en justering. Som ett tredje argument framfördes att det tidigare fastslagits av högsta förvaltningsdomstolen att anskaffningsutgift hänförlig till tomträtt i sin helhet ska vara hänförlig till byggnad. Att, som Skatteverket förespråkar, hänföra anskaffningsutgiften för tomträtt till mark, skulle enligt uppfattningen i överklagan innebära att bolaget ska ta upp en tillgång i balansräkningen som bolaget inte äger eller på annat sätt har juridisk rådighet över (marken).</p>	<p>► Beskrivning av vår bedömning</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Utrangeringsavdrag (forts.)	<p>Omprövningsbeslut erhöles från Skatteverket i juni 2014. Beslutet innebär att Skatteverket inte ändrar de omprövade besluten. Skatteverket har överlämnat ärendet till Förvaltningsrätten i Stockholm för prövning. Stockholmsarenan har i september 2014 inkommit med ett yttrande med anledning av Skatteverkets omprövningsbeslut, där bolaget vidhåller vad som tidigare framförts.</p> <p>Den 12 december inkom skatteverket med en inlaga där de inte finner några skäl att ändra det överklagade beslutet. SGA Fastigheter har besvarat inlagan och driver fortsatt frågan om överklagan.</p> <p>I början av 2016 gav Förvaltningsrätten SGAF AB rätt i målet mot Skatteverket. Skatteverket har valt att överklaga domen till Kammarrätten.</p> <p>Skatteverket inkom i september 2016 med ett yttrande, i vilket man ifrågasätter huruvida överlåtelsen av fastigheten från kommanditbolaget till SGAF skedde till marknadspris. SGAF besvarade yttrandet i november 2016, genom att förklara att skillnaden mellan fastighetens marknadspris och köpeskillingen för aktierna i bolaget var att man även förvärvade en skuld om ca 10 mkr, vilket reducerade köpeskillingen.</p> <p>Kammarrätten har ännu inte meddelat beslut om när man kommer att pröva ärendet.</p>	▶

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på ränta på koncerninterna koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none">▶ Skatteverket har under hösten 2016 fattat beslutat i fråga om begränsningar i avdragsrätt för räntekostnader avseende 2014. Tillkommande kostnader för skatt avseende 2014. Tillkommande kostnader för skatt avseende år 2014 redovisas i bokslutet per 2016-12-31 i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i Stockholms stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2015 och 2016 för 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. 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 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 det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.▶ Ej avdragsgill del baseras på andelen extern upplåning i Stockholm Stadshus AB. För 2016 uppgår andelen till 37% av totala räntekostnader. (Dvs extern upplåning till 37% av totala räntekostnader. (Dvs extern upplåning beräknas till 63%.) För SGAF ABs del innebär detta att ej avdragsgill ränta uppgår till:<ul style="list-style-type: none">▪ 2014: 47 561 tkr▪ 2015: 30 892 tkr▪ 2016: 17 617 tkr▶ Dvs totalt 96 mkr, som minskar det skattemässiga underskottet i bolaget med motsvarande belopp, och därmed minskar den uppskjutna skattefordran med 22%, dvs därmed minskar den uppskjutna skattefordran med 22%, dvs 21 mkr. Se vidare nedan.	
Övriga skattefrågor skattefrågor	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolagen tillämpar från och med den 1 januari 2014 K3 som huvudregelverk, vilket innebär att man redovisar uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader avseende fastighet. Bolaget gör skattemässiga avskrivningar på byggnader som överstiger de bokföringsmässiga på byggnader som överstiger de bokföringsmässiga avskrivningarna. Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader på fastigheter uppgår per 2016-12-31 till 79,4 skillnader på fastigheter uppgår per 2016-12-31 till 79,4 mkr (75,0 mkr).▶ Utöver ovan uppskjuten skatt på temporära skillnad ingår i uppskjuten skatteskuld även skattedelen (22%) av obeskattade reserver, med 10,5 mkr. Detta gör att total av obeskattade reserver, med 10,5 mkr. Detta gör att total uppskjuten skatteskuld per 2016-12-31 uppgår till 89,9 mkr.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Övriga skattefrågor, forts. skattefrågor, forts. forts.	<ul style="list-style-type: none">▶ Negativa resultat från rörelsen, tillsammans med ovan nämna skattemässiga avskrivningar på byggnader, samt skattemässiga överavskrivningar på maskiner och samt skattemässiga överavskrivningar på maskiner och inventarier gör att bolaget per 2016-12-31, trots erhållet koncernbidrag, har ett utgående negativt erhållet koncernbidrag, har ett utgående negativt skattemässigt resultat om 253 mkr. Bokförd uppskjuten skattefordran på underskottet uppgår per 2016-12-31 till skattefordran på underskottet uppgår per 2016-12-31 till 55,7 mkr (5,2 mkr).▶ Inga andra skattefrågor av väsentlig karaktär har förekommit under perioden.▶ Bolaget saknar intern skattekompetens. Vi rekommenderar, likt föregående år, bolaget att se över sina processer och rutiner avseende skatteposter och processer och rutiner avseende skatteposter och skatterelaterade poster i bokslutsarbetet, för att undvika förseningar i bokslutsarbetet och för att säkerställa att förseningar i bokslutsarbetet och för att säkerställa att kvalitetssäkring av posterna hinner ske i god tid.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Enligt företagsledningen finns det per 2016-12-31 inga pågående tvister. Tidigare hyrestvister är nu lösta.▶ För pågående ärenden avseende avdragsrätt för räntor samt utrangeringsavdrag, se sid 18 respektive sid 15. Uttalande från anlitate juridiska ombud hänförligt till avdragsrättsfrågan inhämtas per årsskiftet centralt av revisionsteamet för Stockholm Stadshus AB.▶ Innehållna medel gentemot Peab, för kvarstående arbete avseende Tele2 Arena, är (ännu) inte att betrakta som en tvist enligt företagsledningen, och bolaget har inget anlitat juridiskt ombud i frågan.▶ Inga andra pågående ärenden finns per 2016-12-31, enligt uppgift från företagsledningen.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	0
Bedömda avvikelser:	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
Skatteeffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

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 årsbokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
Fastighetsvärdering	Återstod per T2 att erhålla upprättad fastighetsvärdering per 2016-12-31.	Erhållen.	Grön	E/T
Projektprocessen	Utestående per T2 var att erhålla PM avseende aktivering/kostnadsföring av projektkostnader, som enligt uppgift skulle upprättas under T3, 2016.	Erhållen.	Grön	
Upplupna kostnader Tele2 Arena	Återstod per T2 uppföljning av slutkostnadsprognos för Tele2 Arena, för att bedöma riktigheten i de sedan tidigare reserverade kostnaderna.	Reserverade kostnader kvarstår med 75 mkr (84 mkr per 2015-12-31). Av dessa utgör 40 mkr innehållna medel mot Peab, som innehålls tills slutliga tester är klara.	Gul	
Bedömning av hyresintäkter, Stockholm Live AB	Per T2 återstod dokumenterad bedömning av hyresintäkter från Tele2 Arena och Globen, som underlag för värdering och eventuell nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna.	Granskning av hyresgästen SGA/AEG har genomförts (av controller) under året och dokumentationen därifrån har erhållits i december i form av ett PM. Inga väsentliga brister har noterats.	Grön	

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

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



Building a better
working world