

# S:t Erik Markutveckling AB - Koncernen

**Årsbokslut 2016**

1 Februari 2017



Building a better  
working world

1 februari 2017

VD, Företagsledningen, styrelsen och lekmannarevisorer  
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision på moderbolags- och koncernnivå.

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

Fredric Hävrén

# Agenda

- |    |  |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder                  |
| 05 | Kortfattad resultatanalys                        |
| 06 | Kortfattad balansanalys                          |
| 07 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet   |
| 09 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter    |
| 10 | Summering av noterade avvikelser                 |
| 11 | 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.

# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Intäkter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Koncernens omsättning för perioden uppgår till 295,7 mnkr (256,5 mnkr), varav den största andelen av intäkterna är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Ökningen av totala intäkter jämfört med föregående verksamhetsår beror huvudsakligen på att bolaget förvärvade Fastighets AB Grosshandlarvägen i slutet av 2015, samt att tidigare vakanta lokaler i Fastighets AB Gjutmästaren nu är uthyrda. Utfallet var ca 2 mnkr lägre än budget, vilket är hänförligt till lägre media intäkter då media kostnaderna minskat.</li></ul>
<b>Driftkostnader</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar uppgår till 134,1 mnkr (119,6 mnkr) för perioden. Ökningen relativt föregående år är hänförliga till de förvärv som bolaget gjorde under föregående verksamhetsår.</li><li>▶ Utfall rörelsens kostnader om 134,1 mnkr är ca 14,7 mnkr lägre än budget. Vilket främst beror på lägre rörelsekostnader än budgeterat i fastigheter som förvärvats under 2015, samt lägre mediakostnader och underhållskostnader. Förklaringen till lägre underhållskostnader är att åtgärder senarelagts såsom underhåll av kylanläggning och datahallsåtgärder.</li><li>▶ Räntekostnaderna uppgår per 31 december 2016 till 42,6 mnkr (47,5 mnkr) och budget är satt till 51,1 mnkr. Därmed understiger utfallet per T3 budget om 8,5 mnkr. Detta förklaras av lägre koncerninternränta.</li></ul>
<b>Avskrivning och nedskrivning</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Årets avskrivningar är om 63,9 mnkr (42 mnkr). Ökningen relativt föregående år är hänförliga till de förvärv som bolaget gjorde under föregående verksamhetsår.</li><li>▶ Bolaget har gjort nedskrivningar av fastigheter i legal enhet och på koncernnivå om totalt 102,9 mnkr (0 mnkr). Nedskrivningen är gjord för att komma ned till det marknadsvärde som finns enligt utförda fastighetsvärderingar under 2016.</li></ul>
<b>Fastighetsförsäljning och förvärv</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har inte förvärvat eller avyttrat några fastigheter under 2016.</li></ul>
<b>Resultat innan koncernbidrag och skatt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Koncernens resultat efter finansnetto per 31 december 2016 uppgår till -47,7 mnkr (47,4 mnkr) och budget för denna period är om 27,5 mnkr. Att utfallet understiger budgeten med 75,2 mnkr förklaras främst av de kraftiga nedskrivningar som erfordrats på koncernnivå. Justerat för nedskrivningar är finansnetto per 31 december 2016 om 55,1 mnkr (47,4 mnkr), därmed är kassaflöde och resultat fortsatt positivt i legal enhet.</li></ul>

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Byggnader och Mark</b>	► Koncernens tillgångar i byggnader och mark per 31 december 2016 är om 3 403,8 mnkr (3 504,4 mnkr). Bolaget har under året aktiverat stora andelar pågående projekt. Minskningen är främst hänförlig till de nedskrivningar som bolaget gjort om ca 102,9 mnkr, samt årets avskrivningar.
<b>Pågående projekt</b>	► Koncernens pågående projekt är om totalt 181,5 mnkr per 31 december 2016. Det finns pågående projekt i bolagen Fastighets AB Gjutmästaren om 175,4 mnkr varav 41,5 mnkr är upparbetat under 2016 och i Runda Huset AB om 6,1 mnkr som in sin helhet har upparbetats under 2016.
<b>Maskiner och inventarier</b>	► Oväsentligt konto
<b>Eget Kapital</b>	► Koncernens eget kapital per 31 december 2016 är om 3,3 mnkr (72,3 mnkr). Förändringen i eget kapital är hänförligt till nedskrivning av fastigheter som även skett på koncernnivå om ca 102,9 mnkr.
<b>Checkräkningsskuld</b>	► Koncernens checkräkningsskuld som finansierar bolaget är per 31 december 2016 om 2 939,3 mnkr (3 013,3 mnkr). Förändringen avser ett positivt kassaflöde som minskat skulden till koncernmoderbolaget Stockholm Stadshus AB om ca 74 mnkr.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Ev Avdragsrätten på koncerninterna räntor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Skatteverket har under hösten 2016 fattat beslut i fråga om begränsningar i avdragsrätt för räntekostnader avseende 2014. Tillkommande kostnader för skatt avseende år 2014 redovisas i bokslutet per 2016-12-31 i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i Stockholms stadshus AB har beräknat effekter på 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. Beräkningen för 2015 och 2016 baseras på en 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 bedömning som har gjorts. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</li><li>▶ Ej avdragsgill del för 2016 och 2015 har av Stockholm Stadshus AB bestämts till 37% av totala räntekostnader. (37% baseras på att extern upplåning beräknas till 63%.) För 2014 har bolaget erhållit ett beslut om omtaxering vilket inneburit tillkommande skatt om 6 583 tkr. I bokslutet har reservering skett av hela det tillkommande beloppet. För S:t Erik Markutveckling ABs del innebär detta att ej avdragsgill ränta uppgår till:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2015: 17 558 tkr (47 455*37%), reserverat skatteeffekt om 3 863 tkr</li><li>▪ 2016: 15 674 tkr (42 362*37%) reserverat skatteeffekt om 3 448 tkr</li></ul></li><li>▶ Totalt har bolaget reserverat för 13,9 mnkr i ej avdragsgilla räntekostnader.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>
<b>Övriga skattefrågor</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolagen tillämpar från och med den 1 januari 2014 K3 som huvudregelverk, vilket innebär att man redovisar uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader avseende fastighet. Bolaget gör skattemässiga avskrivningar på byggnader som överstiger de bokföringsmässiga avskrivningarna. Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader på fastigheter uppgår per 2016-12-31 till 374,8 mnkr (378,1 mnkr).</li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>tvister</b>	▶ Enligt företagsledningen finns det per 2016-12-31 inga pågående tvister.	▶ 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
<b>Fastighetsvärdering</b>	<p>► Företagsledningen inhämtar årligen fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen har i år utförs av Forum som är en auktoriserad fastighetsvärderingsfirma vilket är en förändring då Savills anlätades tidigare år. Utifrån årets värderingar har bolaget valt att göra nedskrivningar i legal enhet och på koncernnivå för de fastigheter som värderingarna indikerade ett nedskrivningsbehov för.</p>

# Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser:</b>	
Inga noterade avvikelser i samband med T3	X
<b>Bedömda avvikelser:</b>	
Inga noterade avvikelser i samband med T3	X
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>X</b>
<b>Skatteeffekt</b>	<b>X</b>
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>X</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 årsboks slutet	Bedömning	Bolagets kommentar
E/T inga avvikelser har identifierats				

- = 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.

© 2015 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](http://ey.com/se)

