

S:t Erik Markutveckling AB

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2017

September 2017

29 september 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

S:t Erik Markutveckling AB

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialbokslut 2017-08-31.

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

Fredric Hävrén

Agenda

- 04 Status
- 05 Resultaträkningen
- 07 Balansräkningen
- 09 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 10 Summering av noterade avvikelser
- 11 Investeringar
- 12 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 13 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 14 Inför årsbokslutet
- 15 Övrigt



Vi har nu genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 2017-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollmiljön i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Resultaträkning Koncern

Tkr

Område	2017-08-31	2016-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	191 299	198 744	-4 %	184 766
Driftkostnader	-71 806	-65 288	10 %	-71 479
Reparation- & underhållskostnader	-8 566	-13 548	-37 %	-14 388
DRIFTSNETTOT	110 927	119 908	-7 %	98 899
Avskrivningar	-33 876	-28 877	17 %	-35 077
Avskrivningar övervärden	-10 730	-14 089	-24 %	-14 091
Personalkostnader och central administrations kostnader	-6 951	-6 541	6 %	-6 041
RÖRELSERESULTAT	59 370	70 401	-15,7 %	43 689
Resultat från finansiella poster	-22 509	-29 016	-22,4 %	-24 703
Resultat efter finansiella poster	36 861	41 385	-10,9 %	18 987
Resultat från försäljning av fastigheter	391 251	0	100 %	N/A
Nedskrivning övervärden koncern	-307 418	0	100 %	N/A
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	120 694	41 385	191 %	N/A

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<p>► Koncernens intäkter uppgår till 191,3 mnkr (198,7 mnkr) och har minskat med -7,4 mnkr, eller -3,7%, jämfört med samma period föregående år. De minskade intäkterna förklaras av att bolaget avyttrat elva stycken byggnader till exploateringskontoret den 31/3 - 2017. Bolagets intäkter per T2 överstiger budgeterade intäkter för perioden med ca 6,5 mnkr. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att Fastighets AB Grosshandlarvägen förvärvat en fastighet under året (Postgården 5).</p>
Driftkostnader	<p>► Driftkostnaderna uppgår till -71,8 mnkr (-65,3 mnkr) för perioden och har ökat med ca 6,5 mnkr, eller 10%. Kostnadsökningen jämfört med samma period föregående år beror främst på Kostnadsökningen jämfört med samma period föregående år beror främst på förvärvet av Postgården 5 samt ökade kostnader i fastigheten Gjutmästaren vilket är en effekt av att kostnader i fastigheten Gjutmästaren vilket är en effekt av att hyresgästen Stockholm Vatten flyttade in i fastigheten under våren 2016.</p>
Reparation- och underhållskostnader	<p>► Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till 8,5 mnkr (13,5 mnkr) och har minskat med -5 mnkr, eller -37%, jämfört med samma period föregående år. Kostnaderna understiger budget med ca 60%. Kostnadsminskningen förklaras av ett antal tidigare planerade åtgärder har av tidsskal förskjutits till nästa år.</p>
Avskrivningar	<p>► Kostnader för avskrivningar uppgår till -33,9 mnkr (-28,9 mnkr) och har ökat med 5 mnkr, eller 17% jämfört med föregående period. Avskrivningarna understiger de budgeterade med -3,4%. Ökningen under året förklaras av att pågående arbeten aktiverats i framförallt Fastighets AB G-mästaren under slutet av 2016 och början av 2017.</p> <p>► Kostnaderna för avskrivningar på övervärden uppgår 10,7 mnkr (19,5 mnkr) och har minskat som en följd av att bolaget avyttrat elva byggnader till Exploateringskontoret under året.</p>
Personalkostnader/ Centrala-administrations kost administrations kost	<p>► Personalkostnader och central administrationskostnader uppgår till 6,9 mnkr (6,5 mnkr) och har ökat med ca 0,4 mnkr, eller 6% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av att bolaget haft ökade administrativa kostnader under året för utredning avseende fastighetsutveckling och kostnader för förvärvet av Postgården 5.</p>
Resultat från finansiella poster poster	<p>► Räntekostnaderna uppgår till 22,5 mnkr (39,2) mnkr, vilket är en minskning med 16,7 mnkr som framförallt beror på försäljningen av elva byggnader till Exploateringskontoret och att koncernräntan fortsatt sjunkit under perioden. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,22% (1,46%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.</p>
Resultat försäljning och nedskrivning	<p>► Resultat från försäljning av fastigheter är hänförligt till de elva byggnader som avyttrades internt inom Stockholm Stad till Exploateringskontoret, vilket har givit ett positivt resultat om ca 391 mnkr. I samband med detta skede en nedskrivning av övervärden på koncernnivå om -307 mnkr. Vilket ger en nettoeffekt om ca 83,8 mnkr som påverkar årets resultat positivt.</p>

Balansräkning Koncern

Tkr

Område	2017-08-31	2016-12-31	Skillnad i %	Budget
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0 %	N/A
Materiella anläggningstillgångar	3 006 884	3 400 273	-11,5 %	N/A
Finansiella anläggningstillgångar	3 514	3 514	0 %	N/A
Omsättningstillgångar	15 508	31 949	-52,9 %	N/A
Summa tillgångar	3 025 906	3 435 736	-11,9 %	N/A
Eget kapital	27 576	3 266	-744,3 %	N/A
Avsättningar	380 701	376 707	-1,1 %	N/A
Långfristiga skulder	2 578 258	2 939 326	-12,3 %	N/A
Kortfristiga skulder	39 371	116 437	-66,2 %	N/A
Summa skulder och eget kapital	3 025 906	3 435 736	-11,9 %	N/A

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Koncernens tillgångar i byggnader och mark är per T2 om 3 006 mnkr (3 400 mnkr) och har därmed minskat om ca -393 mnkr, eller ca -12% jämfört med 2016-12-31. Minskningen är hänförlig till försäljningen av de elva byggnaderna till Exploateringskontoret och avskrivningar.▶ Under året har Fastighets AB Grosshandlarvägen förvärvat fastigheten Postgården 5 för ca 95 mnkr.▶ Koncernen har många pågående projekt pågående och totalt över helåret så beräknas det ske investeringar om ca 105 mnkr exkl förvärvet av Postgården 5. Per T2 2017 har ca 29 mnkr investerats och det har framförallt skett i Fastighets AB Palmfelt Center där man bygger om större delen av fastigheten.
Omsättningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Omsättningstillgångarna uppgår till 15,5 mnkr (31,9 mnkr), vilket är en minskning med 16,4 mnkr, eller -53% jämfört med 2016-12-31. Minskningen är framförallt hänförlig till att bolagets skattefordran minskat om ca 11,1, där slutlig skatt reglerats i början av 2017.
Avsättning	<ul style="list-style-type: none">▶ Avsättningar uppgår totalt till 380,7 mnkr (376,7 mnkr), vilket är en ökning med 4 mnkr, eller 1,1% jämfört med 2016-12-31. Kontot består av ca 288 mnkr (374 mnkr) i uppskjuten skatt varav 266 mnkr avser uppskjuten skatt på övervärden i kvarvarande fastighetsbestånd. Därmed har den uppskjutna skatten minskat med -86 mnkr som en följd av avyttringen av de elva byggnaderna. Vidare har bolaget bokat upp en schablonskatt per T2 för reavinsten om totalt 90,5 mnkr (22% av reavinsten på avyttrat fastighetsbestånd). Slutligen har bolaget även avsättningar för pensionsskuld som uppgår till 2 mnkr (1,9 mnkr).
Långfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Långfristiga skulder uppgår till 2 578 mnkr (2 939 mnkr) mnkr, vilket är en minskning med 361 mnkr, eller -12,3% jämfört med 2016-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av moderbolaget Stockholm Stad. Förändringen under perioden förklaras främst av att man avyttrat elva byggnader till Exploateringskontoret till en reavinst om ca 391 mnkr. Under året har man via bolaget Fastighets AB Grosshandlarvägen förvärvat fastigheten Postgården 5 för -95 mnkr.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Kortfristiga skulder uppgår till 39,4 mnkr (116,4 mnkr), vilket är en minskning med 77 mnkr, eller -66% jämfört med 2016-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att man per bokslutsdagen 2016-12-31 hade förutbetalda hyresintäkter uppbokade för Q1 2017. Samt att man per 2016-12-31 hade en skatteskuld uppbokad om 15,5 mnkr som har reglerats under början av 2017.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Ev avdragsrätten på koncerninterna räntor	<ul style="list-style-type: none">▶ Skatteverket har ännu inte fattat beslut i fråga om avdragsrätt för Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter 2017 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Per T2 2017 är räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla, vilket tertialbokslutet. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.▶ Per T2 2017 uppgår årets räntekostnader till 22,3 mnkr, utav dessa avdragsgill, vilket ger 7,8 mnkr i ej avdragsgilla kostnader. 2017.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/ nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs fastighetsvärderare).	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Enligt företagsledningen finns det per 2016-12-31 inga pågående	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Status hållbarhetsrapport	<ul style="list-style-type: none">▶ N/A – bolaget omfattas inte av hållbarhetsrapportering under 2017.	

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Inga noterade avvikelser i samband med T2</i>	
Bedömda avvikelser <i>Inga noterade avvikelser i samband med T2</i>	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	
Skatteffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras

i syfte att förbättra den interna kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Rutiner och IK	► Vi ha i samband med granskningen av intern kontroll 2017 inte identifierat några nya väsentliga iakttagelser eller områden som kräver förbättringar.			

- = 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

Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Område 1	▶ Inhämta fastighetsvärderingar i samband med bokslutsgranskning
Område 2	▶ ...
Område 3	▶ ...
Område 4	▶ ...
Område 5	▶ ...
Område 6	▶ ...
Område 7	▶ ...
Område 8	▶ ...
Område 9	▶ ...
Område 10	▶ ...

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



Building a better
working world