

Anna Ullberg 08-508 29 924

Revision av delårsbokslut samt löpande granskning av intern kontroll

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

Anmälan av rapporten godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Ärendet

EY har granskat delårsbokslutet per 31 augusti 2018, vilket bedöms ge en rättvisande bild av koncernen S:t Erik Markutveckling. EY har även granskat koncernens interna kontroll per 31 augusti 2018 och gjort bedömningen att koncernen har god intern kontroll.

Fullständig rapport redovisas i bilaga 1. Revisorerna har inte lämnat några särskilda rekommendationer med anledning av granskningen.

Bilagor

1. Lägesrapport intern kontroll, delårsbokslut





S:t Erik Markutveckling AB

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2018

September 2018



4 Oktober 2018

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

S:t Erik Markutveckling AB

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2018. 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 granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelse.

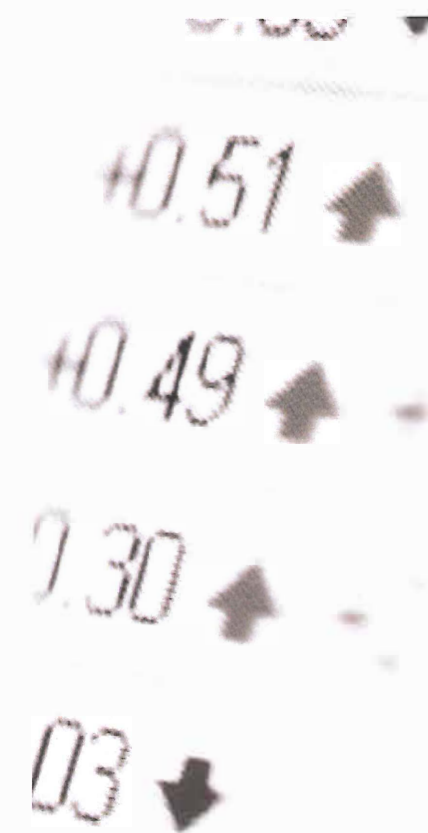
Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Fredric Hävrén

Agenda

- 04 Riskbedömning och fokusområde
- 05 Status
- 06 Resultaträkningen
- 08 Balansräkningen
- 10 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 12 Summering av noterade avvikelser
- 13 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 14 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 15 Inför årsbokslutet

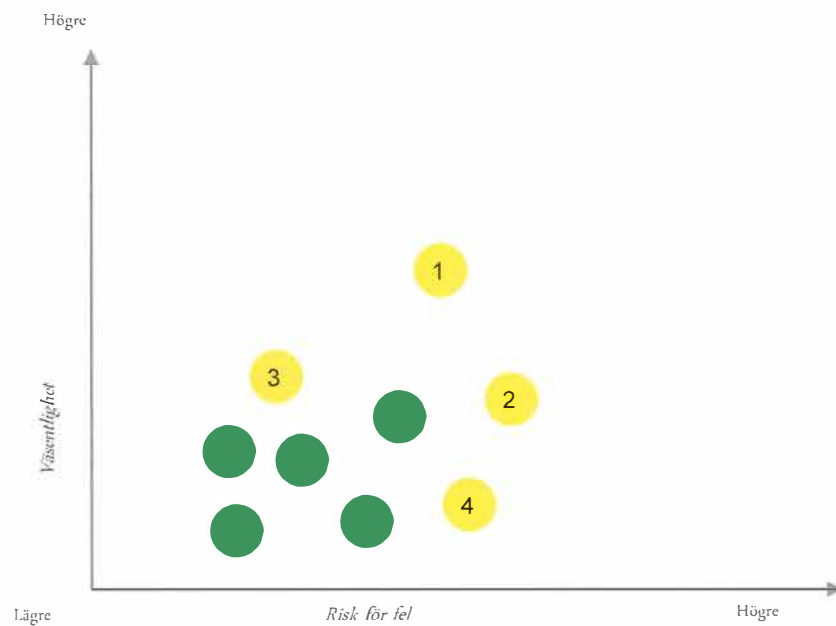


Riskbedömning och fokusområde

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen i



Övriga finansiella risker (medel)

- 1 Projektprocessen
- 2 Skatt och värdering av uppskjuten skatt
- 3 Värdering av fastigheter
- 4 Avdragsrätt räntekostnader

Övriga finansiella risker (låg)

- 5 Bokslutsprocessen
- 6 Löner
- 7 Inköp
- 8 Intäkter
- 9 Legala tvister

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning avseende delårsbörslutet och intern kontroll i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ✦ Vi har inga utomstående aktiviteter.

Slutsatser

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.

Vår granskning av rutiner och intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister.

Resultaträkning koncern

Tkr

Område	2017-08-31	2017-08-31	Skilnad i %	Budget
Intäkter	193 148	191 299	1 %	199 249
Driftkostnader	-60 400	-71 806	-16 %	-65 157
Reparation- & underhållkostnader	-5 518	-8 566	-36 %	-19 214
DRIFTSNETTOT	127 230	110 927	15 %	114 878
Avskrivningar	-32 845	-33 876	-3 %	-35 786
Avskrivningar övervärden	-10 730	-10 730	0 %	-10 730
Personalkostnader och central administration	-10 688	-6 951	54 %	-17 469
RÖRELSERESULTAT	72 967	59 370	23 %	50 893
Resultat från finansiella poster	-18 378	-22 509	-18 %	-28 024
Resultat efter finansiella poster	54 589	36 861	48 %	22 869
Resultat från försäljning av fastigheter	-1 674	391 251	-99 %	N/A
Nedskrivning övervärden koncern	0	-307 418	-100 %	N/A
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	52 915	120 694	-56 %	N/A

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ► Koncernens intäkter uppgår till 193,1 mnkr (191,3 mnkr) och har ökat med 1,8 mnkr, eller 1%, jämfört med samma period föregående år. De ökade intäkterna är i nivå med förväntad hyresökning. Bolagets intäkter per T2 understiger budgeterade intäkter för perioden med ca 6,1 mnkr, men helårs prognos visar på utfall i nivå med helårsbudget.
Driftkostnader	<ul style="list-style-type: none"> ► Driftkostnaderna uppgår till -60,4 mnkr (-71,8 mnkr) för perioden och har minskat med ca 11,4 mnkr, eller -16%. Kostnadsminskningen jämfört med samma period föregående år beror främst på försäljningarna av 11 st fastigheter som gjordes våren 2017. Periodens utfall är ca 4,8 mnkr lägre än budgeterade kostnader, det lägre utfallet förklaras främst av att bolaget haft budgeterade kostnader om ca 4 mnkr för flytt av Stockholms Vatten och avfalls deponi inför försäljningen av mark. Flyttkostnaderna har belastat rearesultatet i utfallet.
Reparation- och underhållskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ► Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till 5,5 mnkr (8,5 mnkr) och har minskat med ca-3 mnkr, eller -36%, jämfört med samma period föregående år. Periodens utfall understiger budget med ca -13,7 mnkr, vilket förklaras främst av att bolaget skjutit på löpande och planerat underhåll till framtiden.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ► Kostnader för avskrivningar uppgår till -32,9 mnkr (-33,9 mnkr) och har minskat med 1 mnkr, eller -3% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror främst på försäljningarna av 11 st fastigheter som gjordes våren 2017. ► Kostnaderna för avskrivningar på övervärden uppgår 10,7 mnkr (10,7 mnkr), utfall är i nivå med föregående år.
Personalkostnader/ Centrala-administration	<ul style="list-style-type: none"> ► Personalkostnader och central administrationskostnader uppgår till 10,7 mnkr (6,9 mnkr) och har ökat med ca 3,8 mnkr, eller 54% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av bolaget haft ökade kostnader under perioden för upphandlingar, DD-projekt och administrativa kostnader. Personalkostnaderna ligger i nivå med utfall för samma period föregående år. Periodens utfall understiger budget med ca 6,8 mnkr, vilket främst förklaras av att budgeterade kostnader för detaljplanarbete i Ulvsunda som har balansförts istället för kostnadsförts, då de bedöms kunna aktiveras i framtiden.
Resultat från finansiella poster	<ul style="list-style-type: none"> ► Räntekostnaderna uppgår till 18,4 mnkr (22,5 mnkr), vilket är en minskning med 4,1 mnkr som framförallt beror på minskat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år och sjunkande marknadsräntor under perioden. ► Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 1,09% (1,22%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.
Resultat försäljning och nedskrivning	<ul style="list-style-type: none"> ► Resultat från försäljning av fastigheter är hänförligt till avyttringen av mark i Ulvsunda, vilket givit ett negativt resultat om -1,6 mnkr. Föregående år avyttrades elva byggnader internt inom Stockholm Stad till Exploateringskontoret, vilket då gav 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 2017.

Balansräkning koncernen

Område	2018-08-31	2017-12-31	Skillnad i %
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0%
Materiella anläggningstillgångar	3 042 620	3 024 206	1%
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0%
Omsättningstillgångar	19 104	27 915	-32%
Summa tillgångar	3 061 724	3 052 121	1%
Eget kapital	65 987	27 065	144%
Avsättningar	284 509	287 000	-1%
Långfristiga skulder	2 580 029	2 532 811	2%
Kortfristiga skulder	131 199	205 245	-30%
Summa skulder och eget kapital	3 061 724	3 052 121	1%

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Områd	Läkttageelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Koncernens tillgångar i byggnader och mark är per T2 om 3 042 mnkr (3 024 mnkr) och har därmed ökat om ca 18,4 mnkr, eller ca 1% jämfört med 2017-12-31. Periodens förändring består av projektering, avyttring av mark och avskrivningar.▶ Under året har Fastighets AB G-mästaren avyttrat del av fastigheten Stockholm Gjutmästaren 6 för 21,5 mnkr.▶ Koncernen har många pågående projekt pågående och totalt över helåret så beräknas det ske investeringar om ca 105 mnkr. Per T2 2018 uppgår pågående projekt till 156,6 mnkr (75,5 mnkr), bolaget har investerat ca 81 mnkr under perioden 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 19,1 mnkr (27,9 mnkr), vilket är en minskning med ca -8,8 mnkr, eller -32% jämfört med 2017-12-31. Minskningen är framförallt hänförlig till att bolagets skattefordran minskat om ca 11,5 mnkr.
Avsättning	<ul style="list-style-type: none">▶ Avsättningar uppgår totalt till 284,5 mnkr (287,0 mnkr), vilket är en minskning med -2,5 mnkr, eller -1% jämfört med 2017-12-31. Utfall är i nivå med utfall från 2017-12-31.
Långfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Långfristiga skulder uppgår till 2 580,0 mnkr (2 532,8 mnkr) mnkr, vilket är en ökning med 47,2 mnkr, eller ca 2% jämfört med 2017-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Förändringen under perioden förklaras främst av att man avyttrat en fastighet till en reavinst om ca -1,6 mnkr, ökade investeringar om -81 mnkr och periodens positiva resultat.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Kortfristiga skulder uppgår till 131,2 mnkr (205,2 mnkr), vilket är en minskning med -74 mnkr, eller -30% jämfört med 2017-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att man per bokslutsdagen 2017-12-31 hade förutbetalda hyresintäkter uppbokade för Q1 2018.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt på koncerninterna räntor	<p>► Skatteverket har ännu inte fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för åren 2016 och 2017. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2018 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2015. Per T2 2018 är Stockholms Stadshus AB prognos att 36 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla, vilket koncernbolagen har beaktat i tertialbokslutet. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2016-2018 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår bedömning är att bokföringen baseras på Stockholm Stadshus AB bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p> <p>► Per T2 2018 uppgår årets räntekostnader till 19,6 mnkr, utav dessa är bedömningen att 36% är ej avdragsgilla, vilket ger totalt 7,9 mnkr i ej avdragsgilla kostnader. Skatteeffekten är om ca 1,6 mnkr (20,6%) per T2 2018.</p>	► Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/ nedskrivningar	► Företagsledningen inhämtar årligen i samband med årsbokslut in fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum (auktoriserade fastighetsvärderare).	► Beskrivning av vår bedömning
Twister	► Enligt företagsledningen finns det per 2018-08-31 inga pågående tvister och bolaget har under perioden inte haft några väsentliga tvister.	► Beskrivning av vår bedömning
Hållbarhetsrapport	► Ej tillämpligt – bolaget omfattas inte av lagkravet för hållbarhetsrapportering under 2018.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Krediteringar	<p>▶ Vi har inte identifierat några väsentliga krediteringar under perioden.</p>	<p>▶ Beskrivning av vår bedömning</p>
GDPR	<p>▶ Under våren tog bolaget hjälp av en konsultfirma för att säkerställa efterlevnad av GDPR. Man valde på inrådan av konsultfirman att inte ta fram någon integritetspolicy med bedömningen att bolaget hanterar i förhållandevis liten mängd av personuppgifter. Bolaget har utsett ett personuppgifts-/dataskyddsombud och avtalat med Newsec om deras ansvar för GDPR gällande de dotterbolag som Newsec förvaltar. Enligt företagsledningen diskuteras GDPR löpande på styrelsemöten. Företagsledningen har gjort bedömningen att de har hanterat GDPR på ett tillfredställande sätt.</p>	<p>▶ Beskrivning av vår bedömning</p>

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>Noteringar</i>	
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</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
Bokslutsprocessen	▶ Vi har i samband med granskningen av intern kontroll 2018 inte identifierat några nya väsentliga iakttagelser eller områden som kräver förbättringar.		●	
Intäktsprocessen	▶ Vi har i samband med granskningen av intern kontroll 2018 inte identifierat några nya väsentliga iakttagelser eller områden som kräver förbättringar.		●	
Inköpsprocessen	▶ Vi har i samband med granskningen av intern kontroll 2018 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

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 årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
N/A				

- = 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
Fastighetsvärdering	▶ 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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se

