

S:t Erik
Markutveckling AB
Intern kontroll och
delårsbokslut T2
2021

Oktober 2021

Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har utformat revisionen för att kunna avge en revisionsberättelse för årsredovisningen 2021. I enlighet med god revisions sed 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 VD, ledning, styrelse, lekmannarevisorer samt koncernrevisionsteamet.

Med vänlig hälsning

Fredric Hävrén





Innehåll

- 01 Sammanfattning
- 02 Delårsgranskning
- 03 Intern kontroll

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av delårsbokslutet

- Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet för perioden 2021-01-01 – 2021-08-31

Granskning av intern kontroll

- Vi har genomfört granskning av intern kontroll avseende bolagets väsentliga processer för den finansiella rapporteringen.

Slutsats

Översiktlig granskning av delårsbokslutet

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

Intern kontroll

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

02

Delårsgranskning



Resultaträkning

Område	2021-08-31	2020-08-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	224 851	197 041	27 810	12%
Driftskostnader	-75 718	-63 175	12 543	17%
Reparations- & underhållskostnader	-7 812	-9 036	-1 224	-16%
DRIFTSNETTOT	141 321	124 830	16 491	12%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-43 122	-37 894	-5 228	14%
Avskrivningar övervärden	-13 383	-10 328	-3 055	30%
Personalkostnader	-9 345	-6 855	2 490	36%
Rörelseresultat	75 471	69 753	5 818	8%
Resultat från finansiella poster	-11 659	-11 291	368	3%
Resultat efter finansiella poster	63 812	58 462	5 450	9%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	0	60 223	-	-100%
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	63 812	118 685	-54 773	-86%

Kortfattade resultatanalys – delårsbokslutet

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 224,9 mnkr (197 mnkr) och har ökat med 27,8 mnkr, eller 12%, jämfört med samma period föregående år. De ökade intäkterna förklaras främst av att bolaget har förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB.
Driftskostnader	Driftkostnaderna uppgår till -75,7 mnkr (-63,2 mnkr) för perioden och har ökat med ca 12,5 mnkr, eller 17%. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av att bolaget har förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB.
Övriga externa kostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -7,8 mnkr (-9,0 mnkr) och har minskat med ca -1,2 mnkr, eller -16%, jämfört med samma period föregående år. Planerat underhåll har skjutits fram till tertial tre.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till 9,2 mnkr (6,8 mnkr) och har ökat med ca 2,3 mnkr, eller 26% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av utökad personal och högre pensionskostnader.
Av- och nedskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -43,1 mnkr (-37,9 mnkr) och har ökat med 5,2 mnkr, eller 14% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på ökade avskrivningar hänförligt till de tillkommande fastigheterna som har förvärvats under perioden. Kostnader för överavskrivningar uppgår till -13,4 mnkr (-10,3 mnkr) och har ökat med 3,1 mnkr, eller 30% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på ökade avskrivningar hänförligt till de tillkommande fastigheterna som har förvärvats under perioden.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till 11,6 mnkr (11,2 mnkr), vilket är en ökning med 0,4 mnkr som framförallt beror på ökat nyttjande av checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år och sjunkande marknadsräntor under perioden. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,4% (0,6%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

Balansräkning

Område	2021-08-31	2020-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0%
Materiella anläggningstillgångar	3 828 470	2 736 247	1 092 223	28%
Finansiella anläggningstillgångar	3 933	3 932	1	0%
Omsättningstillgångar	47 920	26 244	21 676	45%
Summa tillgångar	3 880 323	2 766 423	1 113 900	29%
Eget kapital	260 983	206 867	54 116	21%
Avsättningar	390 830	270 999	119 831	31%
Långfristiga skulder	3 156 345	2 017 355	1 138 990	36%
Kortfristiga skulder	72 165	271 202	-199 037	-275%
Summa skulder och eget kapital	3 880 323	2 766 423	1 113 900	29%

Kortfattade kommentarer till balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Byggnader och mark uppgår till 3 828,4 mnr (2 736,2 mnr) och har därmed ökat om ca 1 092,2 mnr, eller ca 28% jämfört med 2020-12-31. Periodens förändring består av främst av att bolaget förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB, projektering och avskrivningar.</p> <p>Koncernen har många pågående projekt och totalt över helåret beräknas det ske investeringar i pågående projekt om ca 36 mnr. Per T2 2021 uppgår pågående projekt till 63,4 mnr (56,8 mnr), bolagen har investerat ca 6,6 mnr under perioden och under perioden har inga aktiveringar gjorts. Investeringarna avser diverse förbättringsåtgärder i Fastighets AB Palmfelt Center, Grosshandlarvägen, Isterbandet och detaljplanarbete i G-mästaren.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna uppgår till 47,9 mnr (26,2 mnr), vilket är en ökning med ca 21,7 mnr, eller 45% jämfört med 2020-12-31. Förklaras främst av ökade hyresfordringar till följd av att avisering har skett under perioden.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår totalt till 391 mnr (271 mnr), vilket är en ökning med 119,8 mnr, eller 31% jämfört med 2020-12-31. Förändringen förklaras av ökad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som ökad till följd av de förvärvade bolagen under året.</p>
Långfristiga skulder	<p>Långfristiga skulder uppgår till 3 156 mnr (2 017,4 mnr) mnr, vilket är en ökning med 1 139 mnr, eller ca 36% jämfört med 2020-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Förändringen under perioden förklaras främst av att bolaget förvärvat Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB. Samt av att bolaget reglerat koncernbidrag -160 mnr och periodens positiva resultat.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 72,2 mnr (271,2 mnr), vilket är en minskning med -199 mnr, eller -275% jämfört med 2020-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att koncernbidraget om -160 mnr reglerats.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none">Covid-19 har haft en begränsad effekt på verksamheten under perioden. Under perioden har bolagen lämnat hyresrabatter om 1,7 mnkr och förväntas få tillbaka ca 0,8 mnkr i statligt ersättningsstöd.	<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 fastighetsvärderingar för att säkerställa att marknadsvärdet på fastigheterna. Det externa värderingen utförs av Forum Fastighetsekonomi AB (auktoriserade fastighetsvärderare).	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning
Tvister	<ul style="list-style-type: none">Under perioden finns det och har det funnits tvister kopplade till hyresgäster i garaget som avyttrades till Exploateringskontoret. Per T2 finns det en pågående tvist med hyresgästen Eventhouse om 1,2 mkr och under perioden har en tvist avslutats med UMM Nöjesförvaltning där bolaget betalat ca 4,1 mkr. Bolaget har bokat upp en fordran på Exploateringskontoret för de kostnader som tvisterna medfört då de ska stå för samtliga kostnader, därmed kommer tvisterna vara kostnadsneutrala för bolaget.	<ul style="list-style-type: none">Beskrivning av vår bedömning

Identifierade avvikelser

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

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

05

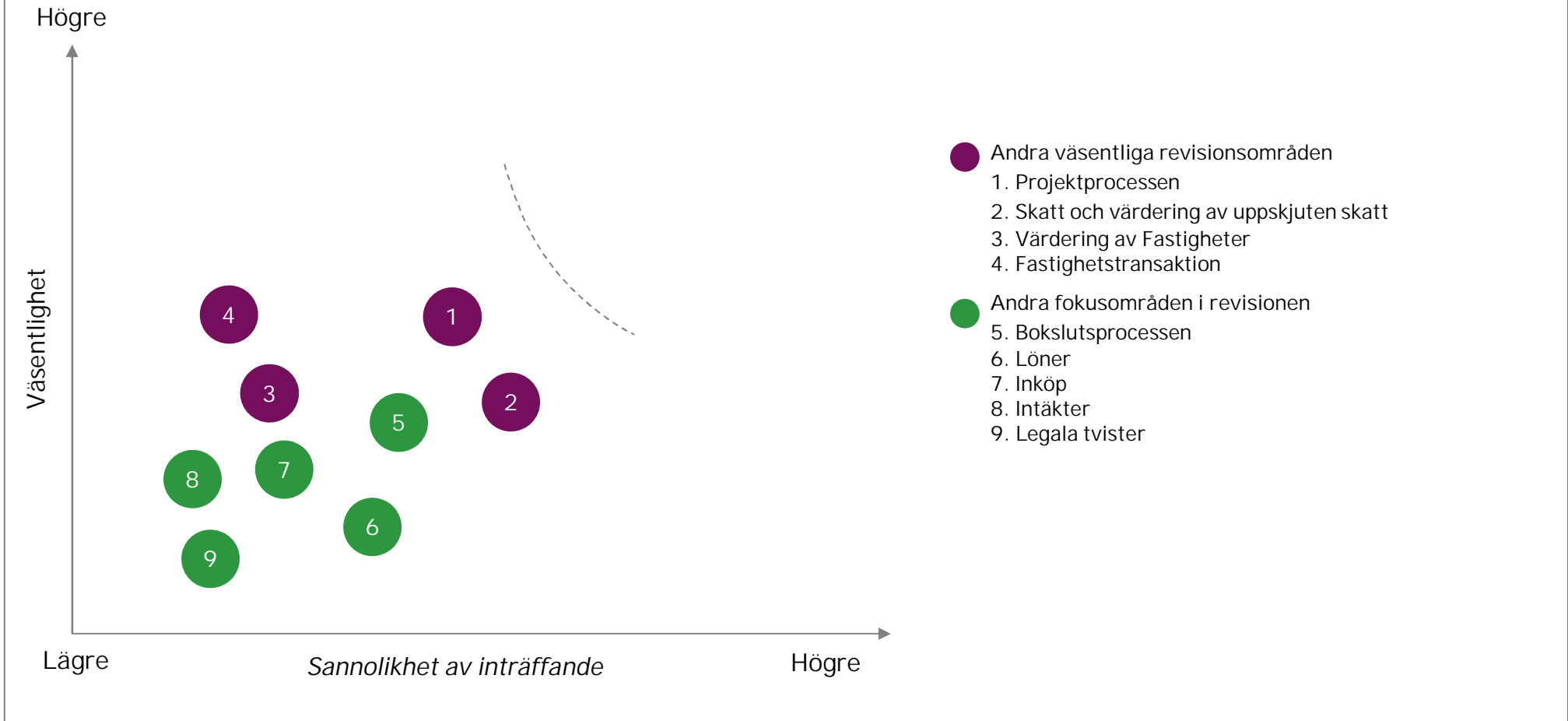
Intern kontroll









Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är förändrad. Vi har tagit bort risken "avdragsrätt räntekostnader" då bolaget inte längre behöver reservera.



Övergripande bedömning av den interna kontrollen

Process	Övergripande bedömning	
	I år	Föregående år
Bokslutsprocessen		
Inköps- och utbetalningsprocessen (inkl projektprocessen)		
Intäktprocessen		



Omedelbara åtgärder behövs för att förbättra den interna kontrollen



Förbättringsmöjligheter finns



Den interna kontrollen bedöms tillräcklig



IT - Agresso

Kontroll	Bedömning
Generellt	
Finns dokumenterad rutinbeskrivning och/eller policy för hantering av behörigheter	■
Tillägg och borttag av behörigheter	
Tillägg/ändring av användare/behörigheter görs baserat på godkänd anmälan/blankett	■
Tillägg av användare/behörigheter är begränsat till fåtal användare	■
Periodisk genomgång av användare i Agresso	
Periodisk genomgång av användare i Agresso genomförs årligen	■
Lista över Agressoanvändare är komplett och innefattar samtliga medarbetare/konsulter med tillgång till Agresso	■
Den periodiska genomgången är dokumenterad och spårbar (exempelvis att respektive användare har bockats av i lista eller liknande)	■
Det finns dokumentation på att ändringar har genomförts (antingen genom sparandet av ändringar eller genom kontroll i efterhand att användarlista är uppdaterad)	■
Medarbetare som utför periodisk genomgång är lämplig	■
Det finns endast någon enstaka/fåtal medarbetare som har super access rights	■
Ändringar av behörigheter loggas i systemet	■

- Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
- Förbättringsmöjligheter finns
- Effektiv kontroll

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se