

Dnr 13KS/0510

Kommunstyrelsen 2013-11-26 § 213

Förvärv av Stavsnäs Vinterhamn AB

Kommunstyrelsens förslag

1. Värmdö Hamnar AB:s (VHAB) förvärv av Stavsnäs Vinterhamn AB för 7 500 000 kr godkänns.
2. För finansiering av förvärvet beviljas VHAB, inom ramen för kommunens internbank, ett lån om 7 500 000 kr.

Kommunstyrelsens beslut

3. Sekretessbeslutet kring KPMG-rapporten upphävs.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

VHAB har beslutat att förvärva Stavsnäs Vinterhamn AB, köpeskilling 7,5 mnkr, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande. Vid sitt sammanträde i oktober återremitterade kommunstyrelsen ärendet. I linje med återremissen har en oberoende värdering av bolag och fastighet genomförts. Styrelsen för VHAB har bekräftat att bolaget önskar fullfölja förvärvet.

Handlingar i ärendet

Förvärv av Stavsnäs Vinterhamn AB, KLK 2013-11-11

Yrkanden

Peter Frej (M) yrkar bifall till förslaget att VHABs förvärv godkänns och att bolaget beviljas lån för finansiering.

Sandro Wennberg (S) yrkar:

1. Att sekretessbeslutet kring KPMG-rapporten upphävs.
2. Att en omförhandling görs så att priset blir lägre.
3. Att följande personer ges mandat att förhandla: kommundirektör och ekonomichef.

Peter Frej (M) yrkar bifall till Wennbergs yrkande 1 och avslag på Wennbergs yrkanden 2 och 3.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beslutar enligt Frejs yrkande eller enligt Wennbergs yrkande 2 och 3 och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt Frejs yrkande.

Votering begärs. Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

”Den som biträder Frejs yrkande röstar ja, den som biträder Wennbergs yrkanderöstar nej.”

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Marie Bladholm (M), Fredrik Sneibjerg (FP), Stefan Dozzi (KD), Max Ljungberg (MP), Malin Åberg Aas (M), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Annika Anderesson Ribbing (S), Nils-Erik Särnbrink (S), Sandro Wennberg (S), Anna Hellgren Westerlund (S).

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster enligt Frejs yrkande.

Ordföranden ställer proposition om Wennbergs yrkande1 bifalles och finner att det bifalles.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande reservation:

”XXX”

Sändlista

KF



Diarienummer:

Datum: 2013-11-11

Handläggare: Hans Ivarsson

Ekonomi- och upphandlingsavdelningen

hans.ivarsson@varmdo.se

Förvärv av Stavsnäs Vinterhamn AB

Förslag till beslut

Värmdö Hamnar AB:s förvärv av Stavsnäs Vinterhamn AB för 7 500 000 kr godkänns.

För finansiering av förvärvet beviljas VHAB, inom ramen för koncernens internbank, ett lån om 7 500 000 kr.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Värmdö Hamnar AB har beslutat förvärva bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB, köpeskilling 7,5 mnkr, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande. Vid sitt sammanträde i oktober återremitterade kommunstyrelsen ärendet. I linje med återremissen har en oberoende värdering av bolag och fastighet genomförts. Värderingen och särskilt PM bifogas. Styrelsen för Värmdö Hamnar AB bekräftar att VHAB alltjämt önskar fullfölja förvärvet.

Bakgrund

Styrelsen för Värmdö Hamnar AB har tidigare beslutat förvärva bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB, med villkoret att kommunfullmäktige godkänner förvärvet. I bolaget ingår fastigheten Stavsnäs 1:883. Köpeskilling 7,5 mnkr.

Vid sitt sammanträde den 9 oktober återremitterade kommunstyrelsen ärendet, innebärande att en oberoende värdering ska göras av bolaget, vidare beslutades att ärendet inför fortsatt behandling kompletteras med den rapport som KPMG levererat till hamnbolaget.

En indikativ värdering har utförts av NaiSvefa (bifogas). Eftersom att det handlar om förvärv av ett aktiebolag omfattar värderingen bedömt värde av fastighet och bolag. För värderingen av bolaget har NaiSvefa i sin tur anlitat revisionsföretaget BDO. Värdet av rörelsen värderas för sig. Därtill läggs bedömt marknadsvärde för fastigheten reducerat med fastighetsrelaterade finansiella skulder samt tillägg för överlikviditet. Sammantaget bedöms värdet av aktierna i bolaget befinna sig i intervallet 3,8 – 4,0 mnkr.



Värderingen är utförd utan hänsyn taget till vad rådighet över hela hamnområdet kan innebära värdemässigt, i perspektivet av de planer rörande exploatering och byggrätter som föreligger. Mot denna bakgrund har NaiSvefa utarbetat en särskild promemoria, såsom komplement till värderingen. I detta PM för NaiSvefa ett resonemang utifrån bl a fastighetsbildningslagen och expropriationslagens bestämmelse om ersättning. NaiSvefa uttrycker att den potentiella vinsten som kan tillskapas då Värmdö Hamnar AB får rådighet över hela hamnområdet överstiger sannolikt vida den enskilda fastighetens marknadsvärde. Värdet av en fastighet blir med detta resonemang subjektivt, beroende på värdet för köparen.

Styrelsen för Värmdö Hamnar AB har fått tillgång till NaiSvefas/BDOs värdering och PM. Styrelsen bekräftar sitt tidigare beslut angående förvärv av Stavnäs Vinterhamn AB, styrelsens motiv för affären är att fastighet och rörelse är av stor strategisk betydelse för VHAB.

Förvaltningen menar för sin del, utifrån underlaget, att i det aktuella fallet är det svårt att precisera en oomtvistad, rätt nivå för köpeskillingen. Kommunens övervägande blir en fråga om avvägning. Man kan välja att strikt utgå enkom från utförd värdering, ett sådant synsätt talar för att avstå från förvärv. Utifrån det resonemang som NaiSvefa för i sitt PM är det ändå möjligt att motivera en affär till en köpeskillning som ganska väsentligt avviker från värderingen.

Rapport från KPMG förmedlas till kommunstyrelse, handlingen är sekretessbelagd.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Ekonomichef

**Utdrag ur protokoll 7, 2013
Paragraf 54**

2013-11-08

09.00 – 12.00

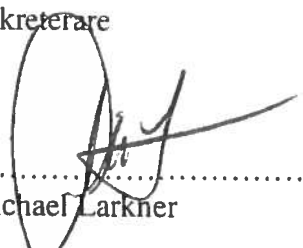
Närvarande:	Ordförande	Anders Bergman
	Vice Ordförande	Björn Ulfvin
		Gunnel Färm
		Kjell Thorngren
		Camilla Strandman
		Jan Olsén
Frånvarande	Verkställande direktör	Michael Larkner
		Clarence Örhammar

§ 54 Beslut ang Stavsnäs Vinterhamn AB

Beslut: Styrelsen bekräftar sitt beslut om förvärv av bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB för 7.5 MSEK under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner affären samt att VHAB erhåller lån av kommunen på samma belopp.

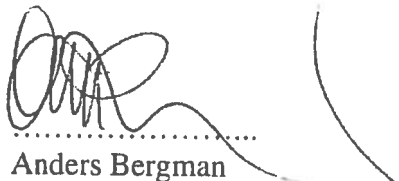
Motivet för affären är att fastighet och rörelse är av stor strategisk betydelse för VHAB.

Sekreterare

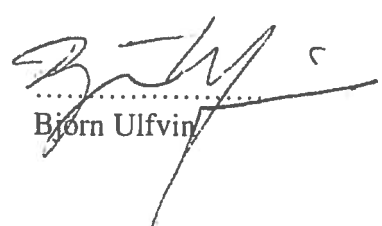


.....
Michael Larkner

Justeras:



.....
Anders Bergman



.....
Björn Ulfvin

2013-09-05

Kommunfullmäktige Värmdö

**Hemställan om medgivande till förvärv av bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB
inklusive verksamhet och fastigheten Stavsnäs 1:183**

Styrelsen för Värmdö Hamnar AB beslutade vid sitt möte 2013-04-19 att förvärva bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB 556575-2887, inklusive rörelse och fastigheten Stavsnäs 1:183.

Bolaget bedriver godshantering på Värmdö Hamnars mark samt äger och förvaltar en fastighet på hamnplan i i Stavsnäs Vinterhamn innehållande bl a vänthall, Waxholmsbolaget, Stavsnäs Båttaxi samt Stavsnäs Hamnbageri.

Förvärv av bolaget ger Värmdö Hamnar kontroll över hamnverksamheten och en strategiskt belägen fastighet mitt i hamnen. Förvärvet utgör ett betydande tillskott till Värmdö Hamnars verksamhet samt ger genom samordning av de båda bolagens verksamheter, betydande kostnadsbesparingar. Dessutom är fastigheten viktig för det pågående planarbetet.

Bolagsförvärvet ligger i linje med ägardirektiven fastställda av kommunfullmäktige 2013-06-12 (§114).

Köpeskillingen är 7 500 000:-. Affären förutsätter Värmdö kommunfullmäktiges medgivande.

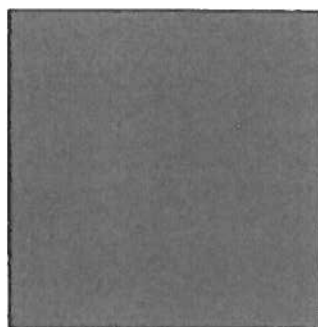
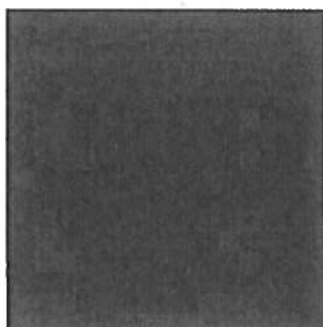
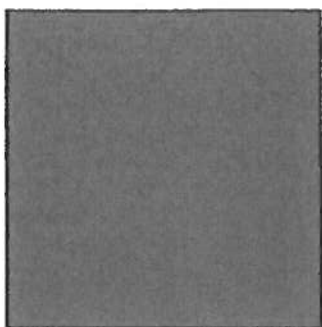
För att kunna förvärva bolaget förutsätts att Värmdö Hamnar AB får ta upp ett lån motsvarande köpesumman hos kommunen. Bolagets omsättning och resultat täcker gott och väl räntekostnaden för detta lån.

Enligt både kommunallagen och av kommunen beslutade ägardirektiv skall kommunfullmäktige ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan beslut fattas av bolaget. Värmdö Hamnar AB har villkorat sitt beslut av fullmäktiges godkännande för att inte föregripa fullmäktiges ställningstagande.

Värmdö Hamnar AB hemställer om kommunfullmäktiges beslut

- att godkänna att Värmdö Hamnar AB förvärvar bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB för 7 500 000 kr och
- att bevilja Värmdö Hamnar AB ett lån på 7 500 000 kronor.

Michael Larkner
Verkställande direktör



PM

Rådighet över fastigheten Värmdö, Stavsnäs 1:883

I detta PM analyseras de ekonomiska fördelarna som rådigheten över fastigheten Stavnäs 1:883 medför för Värmdö Hamnar AB och deras arbete med att utveckla området Stavnäs hamn. Resonemang och slutsatser i detta PM baseras dels på regler och bestämmelser i Expropriationslagens fjärde kapitel som berör expropriationsersättning samt även Fastighetsbildningslagens resonemang kring vinstdelning. Vidare görs även översiktliga bedömningar av fastighetsekonomiska förväntningsvärden för utbyggnaden av området. Dessa bedömningar är dock grovt förenklade och skall inte ses som en värdebedömning utan snarare som ett led i det resonemang som i övrigt förs i detta PM. För att fastställa betydelsen för Värmdö Hamnar av att inneha rådighet över fastigheten Stavnäs 1:883 har Michael Larkner, Vd Värmdö Hamnar AB, intervjuats.

1.1 Bakgrund

Värmdö Hamnar AB har med kommunala beslutsvillkor förvärvat samtliga aktier i bolaget Stavnäs Vinterhamn AB för totalt 7,5 miljoner kronor. Verksamheten i bolaget består dels av en rörelse dels av en fastighet. Fastighetens marknadsvärde har av NAI Svefa bedömts till cirka 4 miljoner kronor med värdetidpunkten oktober 2013. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.2 Frågeställning och syfte

Detta PM syftar till att påvisa vad rådighet över en enskild fastighet kan innebära värdemässigt för omkringsliggande fastigheter.

1.3 Bestämmelserna i Expropriationslagen

Enligt 4:1 Expropriationslagen skall intrångsersättning utgå med belopp motsvarande minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. annan ersättning. Ersättningen skall syfta till att ge fastighetsägaren samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Enligt expropriationslagens lydelse från 2010-08-01 ska därutöver ett påslag på 25 procent göras på marknadsvärdeinsparningen, vid utbetalande av intrångsersättning.

1.4 Bestämmelserna i Fastighetsbildningslagen

Utöver expropriationslagen, där ersättning utgår utifrån en marknadsvärdesprincip finns i fastighetsbildningslagen även en regel som i vissa speciella fall medger en vinstdelning vid fastighetsreglering. Bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, som visserligen enbart gäller vid fastighetsreglering, utgår från att den avträdande fastighetsägaren i vissa fall har rätt till mer än bara den skada som denna lidit vid avträdet från fastigheten. Resonemanget bakom denna bestämmelse bygger på att en enskild fastighet kan bidra till att skapa en helhet då den införlivas i en större fastighet och vinsten som uppkommer från att ha rådighet över den större fastigheten överstiger marknadsvärdet av den enskilda fastigheten.

1.5 Översiktlig bedömning av teoretiska byggrätter enligt planskissen för Projekt nya Stavnäs Hamn

I detta kapitel görs en förenklad och översiktlig bedömning av värdet för de byggrätter som den tänkta detaljplanen för Stavnäs Hamn medför. En ny programskiss för området har nyligen presenterats där fastigheten Susegårdar tillförts projektet. Kajen ska förlängas med upp till 90 m och en stugby/vandrarhem planeras vid Susegårdar. Detaljplanering av hela hamnen pågår med samråd/utställning hösten/vintern 2013/14. Detaljplanen skall ge möjlighet till följande:

Bostäder

Punkthus södra området - 100 lgh, samtliga m sjöutsikt, ca 10 000 kvm BTA

Terrasslägenheter på P-däck - 100 lgh, samtliga m sjöutsikt, ca 9 000 kvm BTA samtliga m sjöutsikt

Stugby/hotell-lägenheter

40 stugor a'60 kvm, 2 400 kvm BTA

30 lgh a'60 kvm på hamnplan över butikslokaler/över p-däck, 1 800 kvm BTA

Kommersiella lokaler

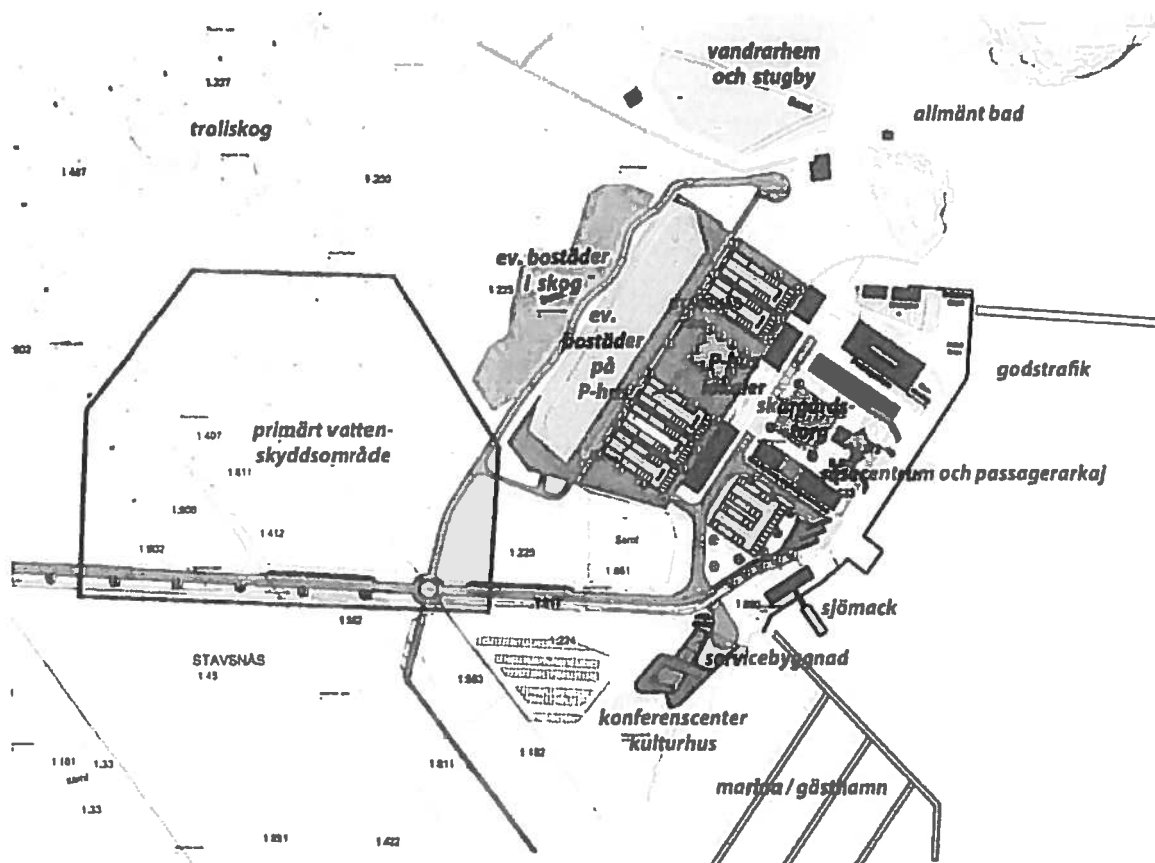
Ca 2 000 kvm BTA

Restaurang/konferens

Ca 3 000 kvm BTA

P-hus

Upp till 45 000 kvm i tre plan med skilda infarter/plan med plats för upp till 1 800 bilar



Planskiss för Projektet nya Stavnäs Hamn, källa Värmdö Hamnars hemsida

Värmdö kommun bedöms vara en attraktiv kommun för exploatering av bostäder. Den nyproduktion som skett av flerbostadshus upplåtna med bostadrätt har främst skett i och i kring centralorten Gustavsberg. Stavnäs har dock ett relativt perifert läge i kommunen och att resa från Stavnäs till Stockholm med buss och tar cirka 50 minuter. Flerbostadshus är mer ovanligt i läge så långt österut på Värmdö.

Stavsnäs hamn, som årligen har cirka 350 000 passagerare och stora mängder gods, har dock potential att utvecklas till ett skärgårdsnära boende med kvalitéer som exempelvis sjöutsikt och båtplats. Således bedöms det ändå finnas en efterfråga på bostäder i området men att projektet innefattar en något högre risk än bostadsprojekt i exempelvis Gustavsberg.

Markförsäljningar för bostadsbebyggelse i Gustavsberg har noterats med försäljningspriser om cirka 5 500-7 000 kronor per kvm BTA. Generellt bedöms Stavsnäs vara ett sämre geografiskt läge för flerbostadshus än Gustavsberg emedan sjöutsikten och närheten till skärgården kan kompensera för detta. En förenklad uppskattning i ett väldigt tidigt skede är således att byggrätter för bostadsrätter i Stavsnäs kan betinga mellan 3 000 och 6 000 kr per kvm BTA med ett genomsnitt om cirka 4 500 kronor per kvm BTA.

Med detta antagande ger de planerade 200 lägenheterna med en total yta om 19 000 kvm BTA en intäkt, om än dock med ett stort osäkerhetsintervall, på 85 miljoner kronor. Ekonomin i den planerade stugbyn beror helt av vilket upplägg som väljs i fråga om upplåtelseform och således är möjligheterna att bedömma värdet av stugbyn bergränsade. Värdet av de kommersiella byggrätterna beror även helt av vilka hyresgäster som kan tänka sig etablera sig i detta läge, om kommunen vill förlägga verksamheter eller kommunal service i området ökar det möjligheter till betalningsvilja för byggrätter. Viss ekonomi i handel och service som kan serva de boende på orten samt under sommartid även skärgårdsresenärer, kan även finnas. Den totala ekonomin i projektet är således svår att uppskatta men sannolikt står bostäderna för den största intäkten. En vidare analys av intäkter och kostnader hänförliga till projektet får reda ut projektets totala ekonomi.

Sammantaget hänger dock betalningsviljan för byggrätterna ihop med att planerna på att skapa ett skärgårdscentrum, med en levande hamn året runt, realiserar. Visionen som innefattar ett torg med restauranger och kaféer, gästhamn samt en kombinerad konferensanläggning och kulturhus skapar en attraktiv boendemiljö, något som inte finns på platsen idag.

1.6 Slutsatser

Resonemanget om vinstdelning utifrån fastighetsbildningslagen enligt avsnitt 1.4 ovan bedöms vara lämpligt i fallet med fastigheten Stavsnäs 1:883. Den potentiella vinsten som kan tillskapas då Värmdö Hamnar får rådighet över hela hamnområdet överstiger sannolikt vida den enskilda fastighetens marknadsvärde. Detta fenomen är inte heller ovanligt bland privata fastighetsbolag som betalar en "premium" för att äga alla fastigheter i ett kvarter. Att betala mer för en enskild fastighet än dess marknadsvärde, för att komma över rådigheten över ett helt område kan således motiveras med ledning av dels expropriationslagens bestämmelse där ersättning utgår med marknadsvärde samt ett påslag om 25 procent, men även med stöd i resonemanget att den enskilda fastighetens bidrag till hela områdets marknadsvärde kan överstiga dess enskilda marknadsvärde. Värdet av en fastighet blir med detta resonemang subjektivt, beroende på värdet för köparen.

Stockholm 2013-11-07

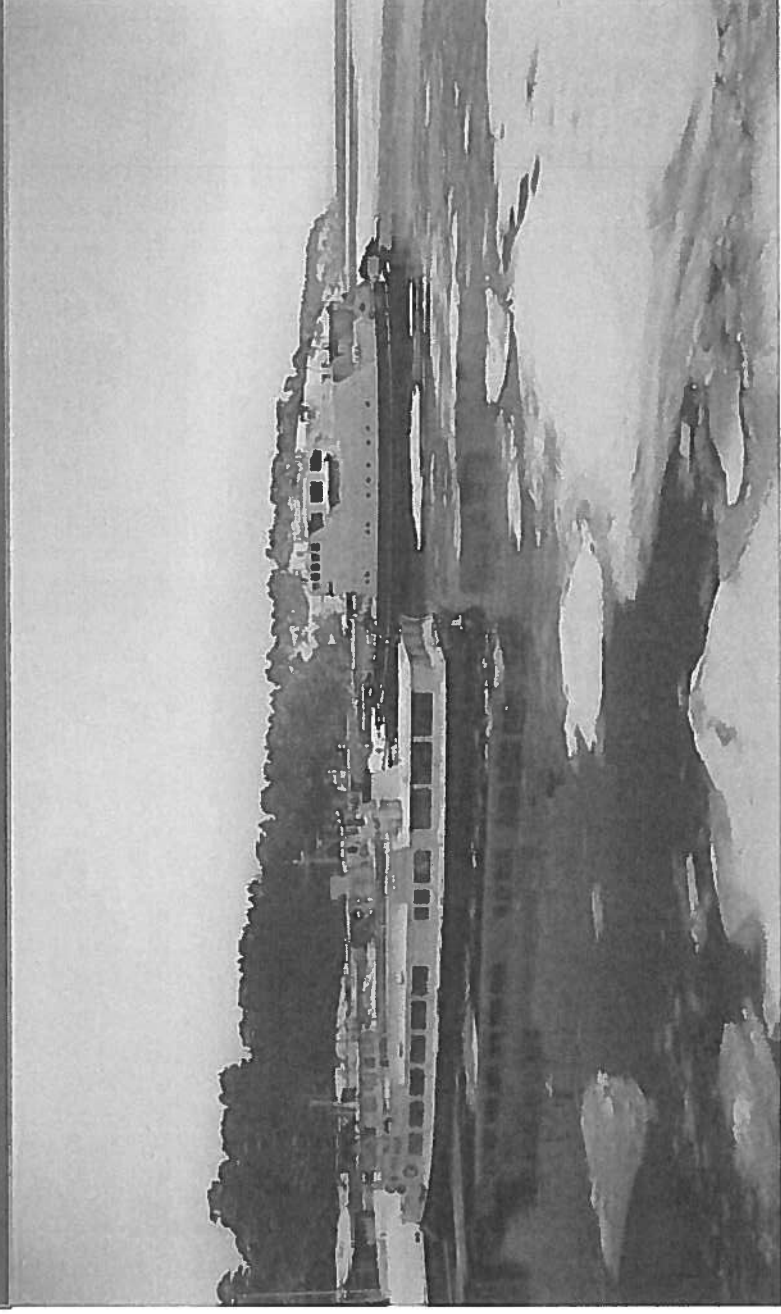
Kristian Ekbohm
Fastighetsanalytiker

Mikael Holmström
Senior Advisor

Indikativ värdering

Stavsnäs Vinterhamn AB

November 2013



Attention: Mikael Holmström
NAI Svefa
Box 3316
103 66 Stockholm

6 november 2013

I enlighet med Era instruktioner avger vi vår rapport avseende indikativ värdering av samtliga aktier i Stavsås Vinterhamn AB (Bolaget).

Syftet med rapporten är att bedöma ett sannolikt marknadsvärde på samtliga aktier i Bolaget.. BDO accepterar inte något ansvar (varken i avtal, åtalbar handling, inklusive värdislöshet, eller på annat sätt) gentemot Er.

Bästa hälsningar

Lennart Persson
BDO Göteborg KB
Box 31 094
400 32 Göteborg

Lennart Persson
Partner
Mobil +4631871365
lennart.persson @bdo.se

Innehållsförteckning

Avsnitt	Översikt	Sida
1	Introduktion	4
2	Verksamhetsbeskrivning	8
3	Finansiell historik	10
4	Prognos	13
5	Bedömt värde	16



Avsnitt 1

Introduktion

Uppdrag, bakgrund, syfte, definition och metodik

Uppdrag

BDO Göteborg KB ("BDO") har fått i uppdrag av NAI Svefa genom Mikael Holmström, att göra en indikativ värdebedömning av samtliga aktier i Stavsnsås Vinterhamn AB, nedan Bolaget.

Bakgrund

Värmdö Hamnar AB planerar ett förvärfva samtliga aktier i Bolaget. Verksamheten i Bolaget består dels av en rörelse dels av en fastighet. NAI Svefa har fått i uppdrag att bedöma värdet på både rörelsen och fastigheten. Mot bakgrund härav har NAI Svefa gett BDO i uppdrag, att efter det att NAI Svefa har utfört fastighetsvärderingen, att värdera rörelsen och samtliga aktier i Bolaget.

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde av aktierna menas det förväntade pris till vilket en överlåtelse av aktierna skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då en köpare inte är tvingad att köpa och säljaren inte är tvingad att sälja och båda har likvärdig och relevant information.

Priset vid en faktisk överlåtelse kan avvika från ett bedömt marknadsvärde bland annat till följd av förhållanden i det specifika överlåtelssituationen, såsom t ex parternas subjektiva bedömningar av bolagets utvecklingsmöjligheter och risksituation, förhandlingsstyrka samt synergieffekter.

Metodik

Det finns i princip två metoder att värdera en verksamhet som har inte har några planer på att upphöra med sin rörelse. Det ena metoden kallas **relativvärdering** eller jämförande värdering d.v.s. värderaren baserar sin bedömning utifrån aktuella och relevanta jämförbara transaktioner. Värdet på verksamheten härleds genom att applicera olika vinstmultiplar från de observerade transaktioner på den berörda rörelsen. Eftersom det är oftast råder svårigheter att hitta aktuella genomförda relevanta affärer är denna metod relativt ovanlig.

Den andra metoden benämns **avkastningsvärdering** vilket innebär att värdet härleds genom en diskontering av företagets eller rörelsens förväntade **framtida** kassaflöden. Avkastningsvärdering används idag vanligtvis som huvudmetod vid värderingar av icke börsnoterade bolag, så även i detta uppdrag.

Värderingsansatsen bygger på en bedömning av Bolagets avkastningsvärde under antagandet om "going concern" d.v.s. att verksamheten fortsätter att bedrivas med nuvarande inriktning. Avkastningsvärdet baseras på prognostiserade framtida kassaflöden vilka värderas beaktande osäkerheten förknippad med dem samt Bolagets finansiella ställning.

Det kassaflöde som utgör grund för avkastningsvärdebedömningen är vanligtvis det kassaflöde som rörelsen förväntas generera oberoende av hur bolaget är finansierat.



Uppdrag, bakgrund, syfte, definition och metodik

Det innebär att kassaflödet inte är påverkat av t.ex. prognostiserade räntekostnader eller utdelningar. Däremot belastas rörelsens prognostiserade kassaflöde med rörelsens inkomstskatt, vilket innebär att diskonteringsräntan måste återspegla en vägd kapitalkostnad för lån och eget kapitalfinansiering efter skatt. Det avkastningsvärde som beräknas utifrån kassaflödet ger värdet av det operativa kapitalet, eller med ett annat ord värdet på rörelsen, förutsatt en viss fastställd initial rörelsekapitalnivå.

Föra att erhålla värdet av aktierna i ett bolag justeras rörelsens värde med hänsyn till bolagets faktiska finansiella struktur och ökas med eventuellt överskott av likvida medel eller värden av ej rörelserelaterade tillgångar.



Begränsningar samt tillhandahållet material

Begränsningar

En indikativ värdebedömning innebär en viss begränsning av de metoder och angreppssätt som använts. Den indikativa bedömningen är baserad på en prognos över framtida kassaflöden, vilken i normalfallet tillhandahållits av uppdragsgivaren. I detta uppdrag har vi inte haft tillgång till en sådan prognos utan en prognos är upprättad utifrån den historiska finansiella utvecklingen de senaste fem åren.

Denna rapport har skrivits för det syfte som redovisats på sid 5 och BDO accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Vi har inom ramen för detta uppdrag inte utfört någon granskning eller revision av det material och de uppgifter som vi erhållit.

Det bedömda värdet i rapporten är baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna i denna rapport. Vi vill dock understryka att värdering inte är en exakt vetenskap utan inslag av subjektiv bedömning, varför olika aktörer kan komma till olika slutsatser om marknadsvärdet av ett bolag.

Kopior av, eller utdrag ur, denna rapport får ej framställas utan vårt tillstånd till andra än uppdragsgivaren och dess företagsledning.

Tillhandahållen information

För uppdragets genomförande har vi haft tillgång till följande material:

- Årsredovisningar 2008-2012
- KPMGs rapport ”Företagsbesiktning” från den 30 augusti 2013
- NAI Svefas Värdebedömning - Fastigheten Värmdö Stavsås 1:883



Avsnitt 2

Verksamhetsbeskrivning

Verksamhet

Bolaget bildades 1999. Verksamheten består av godsterminalverksamhet och uthyrning av verksamhetslokaler.

Kunder – stort beroende av en enda kund

De tre största kunderna är Waxholms Ångfartyg Sverige AB, Fyrverket (enskild firma) samt Stavsnäs Båttaxi. Under år 2012 svarade dessa tre för drygt 90% av bolaget intäkter. Waxholms Ångfartyg Sverige AB är den klart största kunden, år 2012 var dess andel av bolagets totala intäkter ca 80%.

Personal

Bolaget har endast 1 anställd, Claes Runefeldt. Enligt uppgift från KMPG's företagsbesiktning saknas underskrivet avtal. Bolaget har hyrd in tjänster från styrelseledamoten Henry Westerberg närstående bolag. Detta kan innebära att Bolagets kostnader för dessa tjänster inte är baserade utifrån marknadsmässiga grunder. BDO har inte gjort någon justering för detta vare sig i den historiska resultatutvecklingen eller den framtida prognostiserade intjäningen.

Fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:883

Fastigheten omfattar 311 kvadratmeter uthyrbasbar yta. NAI Svefa har den 28 oktober 2013 värderat fastigheten till 4 000 000 kr. Samtliga ytor hyrs av externa hyresgäster varav Waxholmsbolaget är den största hyresgästen med en lokal yta på 143 kvm. Nuvarande totala hyresintäkter uppgår till 453 000 kr. NAI Svefa har bedömt att den totala marknadsmässiga hyran i dagsläget är något lägre (421 000 kr).

Vi har inte haft tillgång till de historiska löpande drift-och underhållskostnaderna för fastigheten. NAI Svefa har uppskattat dessa till en nivå om ca 130 000 kr för år 2014 varav 23 000 kr avser fastighetsskatt.

Fastigheten är bokförd till 1 949 425 kr per 31 december 2012.



Avsnitt 3

Finansiell historik

Finansiell historik - Resultat

Stavnsås Vinterhamn AB	2009	2010	2011	2012	2013-06-30
Godsterminalintäkter	1 639	1 975	2 238	1 825	960
Hysesintäkter	501	547	563	595	290
Summa nettoomsättning	2 140	2 522	2 801	2 420	1 250
Rörelsekostnader	- 1 750	- 1 820	- 2 083	- 1 737	- 979
EBITDA	390	702	718	683	271
Avskrivningar	- 117	- 445	- 68	- 68	- 34
EBIT	273	257	650	615	237
Finansiella poster	- 117	- 112	- 136	- 132	- 59
Resultat efter finansiella poster	156	145	514	483	178
Nyckeltal resultatutveckling					
Tillväxt	n.a	20,5%	13,3%	-18,5%	5,2%
EBITDA % av omsättningen	18,2%	27,8%	25,6%	28,2%	21,7%
EBIT % av omsättningen	12,8%	10,2%	23,2%	25,4%	19,0%
EBITDA Rörelseresultat före avskrivningar					
EBIT Rörelseresultat efter avskrivningar					

Tabellen till vänster visar resultatutvecklingen som presenterats i Bolagets årsredovisningar för åren 2009-2012. Beloppen för första halvåret 2013 har hämtats från KPMGs rapport från den 30 augusti 2013.

I årsredovisningen har under rubriken "hyresintäkter" ingår även diverse övriga intäkter varför dessa överstiger de hyrsintäkter som NAI Svefa erhållit från fastighetsägaren.

Omsättningsförändringen beror nästan uteslutande på faktureringen till den dominerade kunden Waxholms Ångfartyg Sverige AB.

Rörelsemarginalen före avskrivningar EBITA% uppvisar relativt stora svängningar mellan 18,2% och 28,2%. Genomsnittet för de redovisade 5 perioderna uppgår till 24,3%. Under 2013 är trenden relativt starkt negativ från 28,2% till 21,7%.

Finansiell historik - Balansräkning

Stavsnäs Vinterhamn AB	2009	2010	2011	2012	2013-06-30
ksek.					
Fastighet	2 531	2 085	2 017	1 949	1 916
Finansiella anläggningstillgångar	48	48	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	2 579	2 133	2 017	1 949	1 916
Omsättningstillgångar	357	538	461	767	847
Likvida medel	800	975	1 526	657	705
Summa omsättningstillgångar	1 157	1 513	1 987	1 424	1 552
Summa tillgångar	3 736	3 646	4 004	3 373	3 468
Eget kapital	748	675	1 061	379	556
Obeskattade reserver	168	271	251	377	377
Finansiella skulder	2 436	2 354	2 271	2 189	2 147
Rörelseskulder	384	346	421	428	388
Summa skulder o eget kapital	3 736	3 646	4 004	3 373	3 468
Nyckeltal finansiell ställning					
Rörelsekapital ksek	-	27	192	40	459
Rörelsekapital / omsättning %	-1,0%	9,0%	2,0%	17,4%	23,9%
Investeringar ksek	0	0	0	0	0
Soliditet %	23,5%	24,3%	31,4%	20,0%	24,5%

Tabellen till vänster visar Bolagets finansiella ställning som presenteras i Bolagets årsredovisningar för åren 2009-2012. Beloppen för första halvåret 2013 har hämtats från KPMGs rapport från den 30 augusti 2013.

Fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:883 utgör Bolagets enda bokförda anläggningstillgång. År 2010 gjordes en nedskrivning av fastigheten. De efterkommande årens planerliga avskrivningar av byggnaden uppgår till 68 ksek.

Bindningen i rörelsekapital har under år 2012 ökat markant från 2% av omsättningen till 17,4%. Anledningen här till är att kundfordringarna har ökat på grund av bristande betalningar från kunderna.

Bolaget har inte redovisat några investeringar under de senaste fyra åren.



Avsnitt 4

Prognos



Resultatprognos

Stavsnäs Vinterhamn AB	utfall	prognos			
ksek	2012	2013	2014	2015	2016
Godsterminalintäkter m m	1 825	2 029	2 070	2 111	2 153
Hiresintäkter mm	595				
Summa nettoomsättning	2 420	2 029	2 070	2 111	2 153
Rörelsekostnader	- 1 737	- 1 644	- 1 677	- 1 710	- 1 744
EBITDA	683	385	393	401	409
Avskrivningar	- 68	-	-	-	-
EBIT	615	385	393	401	409
Nyckeltal resultatutveckling					
Tillväx	5,2%	n.a	2,0%	2,0%	2,0%
EBITDA % av omsättningen	28,2%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
EBIT % av omsättningen	25,4%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%

Tabellen till vänster visar en prognostiserad resultatutvecklingen som bygger på att fastigheten avyttras vid värderingsstidpunkten oktober 2013 till NAI Svefas bedömda värde 3 200 ksek. Mot bakgrund härav igår inte fastighetens intäkter och bedömda drift-och underhållskostnader i prognosen.

Vi har antagit en 2% omsättningstillväxt för hela prognosperioden samt även tiden därefter.

Rörelsemarginalen före avskrivningar EBITA% har vi bedömt uthålligt till 19%. Nivån har vi erhållit genom att eliminera bedömd marknadshyra och drift och - underhållskostnader för fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:883.

Kassaflödesprognos

Stavsnäs Vinterhamn AB	2013	2014	2015	2016	2017	Uthålligt
Ksek						
Nettoomsättning	2 029	2 070	2 111	2 153	2 196	2 240
EBIT	385	393	401	409	417	426
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-
EBITDA	385	393	401	409	417	426
Rörelsekapitalbindning	-	8	- 8	- 8	- 8	- 8
Investeringar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde före skatt	377	385	393	401	409	418
Schablonskatt (baserat på EBIT)	-	85	- 86	- 90	- 92	- 94
Fritt kassaflöde	292	299	305	311	317	324
Nyckeltal värderingsprognos						
Tillväxt	n.a	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
EBITDA % av omsättningen	19%	19%	19%	19%	19%	19%
EBIT % av omsättningen	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Rörelsekapital/omsättningen	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Investeringar	0	0	0	0	0	0

Tabellen till vänster visar den kassaflödesprognos som ligger till grund för den indikativa värdebedömningen.

Vi har antagit en 2% omsättningsstillväxt för hela prognosperioden samt även tiden därefter.

Vi har mot bakgrund av tillgängligt material inte bedömt något framtida investeringsbehov.

Rörelsemarginalen före avskrivningar EBITA% har vi bedömt uthålligt till 19%. Nivån har vi erhållit genom att eliminera bedömd marknadshtyra och-driftkostnader för fastigheten för år 2012.

Avsnitt 5

Bedömt värde Stavsnäs Vinterhamn AB

Avkastningskrav Stavsnäs Vinterhamn AB

Stavsnäs Vinterhamn AB WACC-beräkning	
Risikfri ränta	2,0%
Marknadsriskpremie	6,0%
Företagsspecifikt tillägg	15,0%
Avkastningskrav på eget kapital	23,0%
Lånekostnad	7,0%
Skatt	22,0%
Långfristig låneränta efter skatt	5,5%
Andel eget kapital	90,1%
Andel lånefinansiering	9,9%
WACC	21,3%

Nuvärdet av det framtida kassaflödet är i hög grad beroende av storleken på den vägd kalkylräntan – WACC (Weighted Average Cost of Capital) som används för diskontering av de fria kassaflödena. Den vägd kalkylräntan skall spegla att en del av rörelsen kan finansieras med eget kapital och en del kan finansieras med lånat kapital. Bedömningen av avkastningskravet på eget kapital skall återspegla den risk som finns i rörelsen och prognosen.

I denna bedömning har vi antagit ett avkastningskrav på eget kapital i intervallet 22% - 24% med ett mittvärde på 23% baserat på en riskfri ränta om 2,0%. Vid antagande om avkastningskrav, utöver generell marknadsriskpremie om 6,0% har följande risker i Bolagets verksamhet beaktats:

- Mot bakgrund av att Bolagets storlek och mycket beroende av en kund krävs ett högt företagspecifikt påslag.
- Bolagets företagsledning har inte tagit del av i denna rapport presenterad prognos
- Det råder viss osäkerhet vissa ersättningar vilar på marknadsmässiga förhållanden

Skuldsättningsgraden antas till 0,11 vilket innebär en optimal finansiering av rörelsen antas bestå av 10% lånat kapital och 90% eget kapital. Vid en antagen extern finansieringskostnad efter skatt 0om 5,5% erhålls en vägd kalkylränta i intervallet 20,4% - 22,2% med ett mittvärde om 21,3%. Vid bedömningen av riskpremie har vi utgått från ett betavärde om 1,0. Betavärde är ett mått som anger ett värdepappers, till exempel en aktie, marknadsrisk. Ett betavärde större än 1,0 betyder att aktiens avkastning förändras mer än sitt jämförelseindex.

Bedömt värde Stavsnäs Vinterhamn AB

Stavsnäs Vinterhamn AB		WACC	
ksek		20,4%	21,3%
Nuvärde kassaflöde prognosperioden		1 053	1 041
Nuvärde kassaflöde efter prognosperioden		911	844
Avkastningsvärde rörelsen		1 964	1 885
Överlikviditet		597	597
Marknadsvärde fastighet		4 000	4 000
Fastighetslån		- 2 147	- 2 147
Bolagsskatt försäljning fastighet		- 458	- 458
Avkastningsvärde samtliga aktier		3 956	3 877

Baserat på antagande i denna rapport kan värdet på rörelsen bedömas befinna sig i intervallet 1,8 – 2,0 MSEK

Till rörelsens värde skall adderas bedömd överlikviditet om 0,6 MSEK samt bedömt marknadsvärde på fastigheten efter beaktade av skattebelastning vid en tänkt överlåtelse. Därefter skall avdrag ske för de fastighetsrelaterade finansiella skulder uppgående till 2,1 MSEK.

Mot bakgrund av att vi saknar uppgift om skattemässigt restvärde för fastigheten samt att denna har skrivits ned kan beräkningen av bolagsskatten blivit för hög.

Med beaktande av ovanstående kan värdet på samtliga aktier i Stavsnäs Vinterhamn bedömas befinna sig i intervaller 3,8 – 4,0 MSEK i november 2013.



Projekt Hamn

Företagsbesiktning

**Audit
KPMG AB**

*Antal sidor: 13
Antal bilagor: 3*

Företagsbesiktning Stavnäs PM 130830.docx

Innehåll

1.	Inledning	1
2.	Utestående material mm.	1
3.	Sammanfattande iakttagelser	1
4.	Redovisning mm	2
4.1	Generella kommentarer	2
4.1.1	Principer för intäktsredovisning	3
4.1.2	Principer för aktiverade kostnader	3
4.2	Erfarenheter från revision	3
5.	Resultaträkning	3
5.1	Intäkter	4
5.1.1	Intäkter per kund	5
5.2	Kostnadsstruktur	5
5.2.1	Övriga externa kostnader	5
5.2.2	Personalkostnader	7
6.	Balansräkning	8
7.	Åtaganden, förpliktelser och rättstvister	9
8.	Skatt	10

1. Inledning

I enlighet med direktiven i vårt uppdragsbrev daterat 2013-06-25, översänds här vår rapport över företagsbesiktning för Stavnäs Vinterhamn AB. Uppdragsbrevet bifogas som bilaga 2 i rapporten.

Rapporten är endast avsedd för er och får inte citeras eller refereras till, varken i sin helhet eller delvis, utan vårt i förväg skriftliga godkännande. Direktiven i denna rapport ingår som Bilaga 1 och har överenskommits med er. Vi accepterar inget ansvar gentemot annan part som tar del av rapporten.

Vi har i rapporten, i tillämpliga fall, angivit källorna till den presenterade informationen. Vi har förvissat oss om, så långt möjligt, att den information vi erhållit överensstämmer med annan information vi fått under arbetets gång, i enlighet med villkoren i vårt uppdragsbrev. Vi har däremot inte försökt verifiera källornas tillförlitlighet genom att jämföra med andra uppgifter. Arbetets omfattning skiljer sig från en lagstadgad revision och kan därför inte ge samma tillförlitlighet. Uppdraget är ej heller att jämställa med en finansiell eller skattemässig due diligence.

Vi vill göra er uppmärksamma på att Bolagsledningen inte har tagit del vår rapport och de har inte bekräftat den sakliga riktigheten i rapporten.

Vår rapport hänvisar till "KPMG Analys"- detta visar endast att vi (där specificerat) har gjort vissa analyser av det underliggande materialet för att kunna komma fram till den information som vi presenterar.

Vårt arbete påbörjades den 25 juni och vårt fältarbete avslutades den 22 augusti. Vi har inte åtagit oss att uppdatera rapporten med hänsyn till händelser som inträffat efter det att arbetet avslutats.

2. Utestående material mm.

- KPMG har efterfrågat men ej erhållit uppgifter om fastighetens skattemässiga värde.

3. Sammanfattande iakttagelser

- Bolagets näst största kund Fyrverket (Marianne Brohäll) (6,2 – 7,2 %) synes utgöra en kreditrisk. Obetalda hyror finns.
 - Vi rekommenderar att en köpare noterar risken för framtida vakanser och möjliga hyresförluster i fastigheten och undersöker möjligheten till garantier i ett eventuellt överlåtelseavtal för de förfallna beloppen.
- KPMG har noterat att bolaget köpt tjänster från närstående bolag som HW Marin/HW Marin AB och Västberga Åkeri AB.

- Affärsmässigheten i närståendetransaktioner är svår att bedöma. Det finns en möjlighet att bolagets pris för tjänsterna överstiger eller understiger det verkliga priset om affären utförts på armlängds avstånd. Redovisade kostnader och därmed resultat kunde då varit annorlunda än vad som framgår i räkenskaperna.
- HW Marin förefaller vara VD'n Henry Westerbergs enskilda firma. Även HW Marin AB synes ägas av Henry Westerberg. Det finns en risk att skattemyndigheten kan bedöma de utbetalda beloppen som lön och belasta bolaget med sociala avgifter, räntor och skattetillägg. Vi rekommenderar att en köpare undersöker möjligheten till garantier i ett eventuellt överlåtelseavtal för dessa omständigheter.
- Det har inte varit möjligt att utifrån tillgänglig information utreda vilket skattemässigt värde fastigheten har.
 - Vid en eventuell vidareförsäljning av fastigheten ut från detta AB kan den beskattningsbara vinsten bli större än den redovisningsmässiga.
- Fastigheten är frivilligt registrerad för mervärdesskatt enligt beslut daterat 1995-10-27. Registreringen är gjord på Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB. Vid fusionen fördes den frivilliga skattskyldigheten automatisk över till Stavnäs Vinterhamn AB. Dock har bolaget glömt att anmäla detta till Skatteverket. Anmälan har skett per 2013-08-26
 - Vi rekommenderar att en köpare försäkras sig om att Skatteverket godtar aktuell anmälan och för över den frivilliga skattskyldigheten till Stavnäs Vinterhamn AB.
- Bolagets största kund, Waxholms Ångfartyg AB, motsvarar runt 80 % av intäkterna under de undersökta perioderna.
 - Bolagets beroende av denna kund är uppenbart.
- KPMG har noterat den redovisningskonsult som sköter bolagets bokföring också är hyresgäst i fastigheten. Debiterad hyra och debiterade arvoden för redovisningstjänster förefaller låga.

4. Redovisning mm.

4.1 Generella kommentarer

Bolaget uppger i sin årsredovisning av man tillämpar årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd, samt, när vägledning saknas i dessa, Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalande från FAR. Beskrivningen är allmänt hållen och ger liten vägledning faktiskt tillämpade principer i redovisningen. I företagsbesiktning har därför intervjuer genomförts med bolagets revisor vad avser de mest kritiska principerna för bolaget, vilket torde vara principer för intäktsredovisning samt principer för aktivering av kostnader.

4.1.1 Principer för intäktsredovisning

Bolagets väsentliga intäktslag torde vara hyresintäkter samt intäkter från godshanteringen. Utöver detta finns även vidarefakturerade kostnader för elförbrukning samt renhållning, antagligen hänförliga till fastigheten. Revisorn uppger att hyresintäkterna är periodiserade enligt kontraktens nyttjandeperiod och att förskottsdebiterad hyra redovisas som skuld. Principerna synes vara i enlighet med god redovisningssed.

Övriga tjänsteuppdrag på löpande räkning uppges faktureras i efterskott, vanligtvis en månad, i enlighet med alternativregeln i BFNAR 2003:3 p.30.

4.1.2 Principer för aktiverade kostnader

Vid intervju med revisorn uppges inga tydliga principer för aktivering av kostnader. Hänvisning görs istället till generella regler samt det faktum att bolaget inte under undersökningsperioden haft några investeringar av betydelse. Vid kontroll av årsredovisningarna för undersökningsperioden framgår också att inga anläggningstillgångar har aktiverats under undersökningsperioden. Ej heller har några investeringar redovisats i det material som KPMG tagit del av för perioden fram till och med juni 2013.

4.2 Erfarenheter från revision

Bolagets revisor är Clas Lövenheim, auktoriserad revisor vid Trevision KB. Clas Lövenheim har varit bolagets revisor under ett antal år. Inga revisionspromemorior har författats under undersökningsperioden. Revisorn har tillhandahållit revisionstjänster, viss revisionsnära rådgivning kring bokslutsfrågor samt även varit behjälplig vid upprättandet av bolagets deklarationer. I samband med företagsbesiktningen har KPMG intervjuat revisorn. Clas Lövenheim uppger att inga särskilda svåra frågor har funnits i revisionen. Vid årsbokslutet 2012 har dock revisorn uppgett att han fört diskussioner med bolaget avseende värdet på obetalda hyresfordringar som varit förfallna en tid. Inga reserver har dock bokförts för dessa. Fordringarna kommenteras nedan.

5. Resultaträkningar

Nedan en sammanställning av resultaträkningarna för undersökningsperioderna.

Resultaträkningar						
	2011 (Reviderad)	%	2012 (Reviderad)	% (Ej reviderad)	2013 Juni	%
	TSEK	Försäljning	TSEK	Försäljning	TSEK	Försäljning
Nettoomsättning	2 801		2 420		1 249	
Handelsvaror	-4	0%	-61	-3%	-9	-1%
Övriga externa kostnader	-1 260	-45%	-989	-41%	-519	-42%
Personalkostnader	-818	-29%	-688	-28%	-450	-36%
Avskrivningar	-68	-2%	-68	-3%	-34	-3%
Rörelseresultat	650	23 %	615	25%	237	19%
Finansnetto	-136		-132		-59	
Bokslutsdispositioner	20		-126		ET	
Resultat före skatt	534	19%	357	15%	178	14%
Inkomstskatt	-148		-99		ET	
Periodens resultat	386		257		ET	

Source: Årsredovisningar SIE-filer 2013

Bolagets rörelseresultat under perioderna är tämligen stabila. Under 2011 är nettoomsättningen för godsterminalverksamheten högre än senare perioder. En kontroll de perioder som föregår 2011 indikerar också att toppen är tillfällig. De högre intäkterna har motverkats av högre rörelsekostnader.

Finansnettot är rimligt över perioden. Detta består huvudsakligen av räntekostnader relaterade till bolagets upplåning.

Den effektiva skattesatsen för 2011 och 2012 är strax under 28 %, vilket är rimligt nära den nominella skattesatsen om 26,3%; bolaget synes således inte ha några större justeringsposter vid beräkningen av inkomstskatt.

5.1 Intäkter

Nedan en tabell med sammanställning av intäkternas fördelning under undersökningsperioden.

Intäkter			
	2011 TSEK	2012 TSEK	2013 Juni TSEK
Godsterminalverksamhet	2 245	1 825	960
Hyror m.m.	556	595	290
Total	2 801	2 420	1 250

Källa: Årsredovisningar SIE-filer från bolaget

Bolagets godsterminalverksamhet uppvisar en högre försäljning 2011. Dokumentation som KPMG tagit del av visar att försäljningen i allt väsentligt är relaterad till Waxholms Ångfartygs AB.

Bolagets hyresintäkter uppvisar en jämn utveckling. Halvårsintäkter per juni 2013 motsvarar en helårsintäkt som är i nivå med 2012. Enligt uppgifter från Henry Westerberg finns dock inte outhyrda ytor under 2013. Detta har också bekräftats muntligt av Niklas Reinholdt som uppger att 100 % av ytorna är uthyrda och att Bolaget inte disponerar några egna utrymmen i fastigheten. Under 2012 har vissa ytor i fastighetens övervåning stått outhyrda.

5.1.1 Intäkter per kund

Nedan en sammanställning över bolagets intäkter per kund.

Kunder						
Kunder	2011		2012		2013 Maj	
	TSEK	%	TSEK	%	TSEK	%
Waxholms Ångfartyg Sverige AB	2 347,5	83,8%	1 959,3	80,9%	899,4	77,3%
Fyrverket, Marianne Brohäll	173,5	6,2%	159,7	6,6%	83,6	7,2%
Stavsnäs Båttaxi	115,4	4,1%	97,8	4,0%	63,2	5,4%
Övriga	164,7	5,9%	203,7	8,4%	117,7	10,1%
Top 3	2 636,4	94,1%	2 216,7	91,6%	1 046,1	89,9%
Total sales	2 801,1	100,0%	2 420,4	100,0%	1 163,9	100,0%

Source: Bokstämstatistik från bolaget

Bolaget erhåller huvuddelen av sina intäkter från de tre största kunderna och framförallt från Waxholms Ångfartyg Sverige AB. Bolagets beroende av denna enskilda kund är uppenbart.

De undersökningar som KPMG utfört indikerar att bolagets största kund, Waxholms Ångfartyg AB är att betrakta som kreditvärdig, med ett rekommenderat kredit belopp överstigande 5 msek.

Fyrverket (Marianne Brohäll) är en enskild firma som synes utgöra en kreditrisk. I styrelseprotokollen till Stavns Vinterhamn AB diskuteras exponeringen. Dokumentation som KPMG tagit del av visar på obetalda hyror om 185 tkr, där de äldsta fakturorna är ca ett år gamla. Vidare har KPMG tagit del av handlingar som visar att den enskilda firman är avregistrerad från F-skatt på grund av bristande redovisning/betalning.

Stavns Båttaxi anses ha god kreditvärdighet med ett rekommenderat kreditbelopp om 100 tkr. Bolaget saknar betalningsanmärkningar och skuldsaldo. Kassalikviditeten uppgår per 2012-12-31 till 115 %, soliditeten till 14 %. Bolaget omsatte under 2012 11 msek och resultatet efter finansnetto var – 78 tkr.

5.2 Kostnadsstruktur

Övriga externa kostnader och personalkostnader omfattar större delen av omkostnadsmassan, varför analysen inriktas på dessa.

5.2.1 Övriga externa kostnader

Nedan en sammanställning av övriga externa kostnader.

Övriga externa kostnader						
	2011 TSEK	% av Oms	2012 TSEK	% av Oms	2013 Juni TSEK	% av Oms
Rörelsens intäkter	2 801,1		2 420,4		1 249,4	
Arrendekontrakt	-79,9	-3 %	-81,5	-3 %	-40,9	-3 %
El Godsterminal	-58,9	-2 %	-60,5	-2 %	-28,4	-2 %
Rep och underhåll fastighet	-22,6	-1 %	-2,6	0 %	-21,3	-2 %
Fastighetsskatt	-22,9	-1 %	-22,9	-1 %	-11,4	-1 %
El för drift	-176,5	-6 %	-144,2	-6 %	-48,6	-4 %
Reparation och underhåll	-78,9	-3 %	-36,9	-2 %	-66,2	-5 %
Inhyrd personal	-672,9	-24 %	-475,6	-20 %	-192,7	-15 %
Övrigt	-147,9	-5 %	-165,1	-7 %	-109,7	-9 %
Övriga externa kostnader	-1 260,5	-45 %	-989,2	-41 %	-5 19,3	-42 %

Fakta SVE-för Interbolaget

Jämförelsen i tabellen ovan haltar något i absoluta tal, då utfallet för juni 2013 avser halvårssiffror; övriga uppgifter i tabellen bygger på helår.

Övriga externa kostnader motsvarar mellan 41 % och 45 % av intäkterna. Kostnaderna för inhyrd personal är med bred marginal bolagets största omkostnad och också den kostnad som uppvisar de största variationerna över undersökningsperioden.

Inhyrd personal omfattar tjänster som levererats av, bland annat, Henry Westerberg. Fakturerade belopp uppgår till 309 kkr 2011, 274 kkr 2012 och 179 kkr tom juni 2013. KPMG har också erhållit muntliga uppgifter om att Västberga Åkeri AB månatligen fakturerar arvoden mellan 5 – 10 kkr för utförda tjänster (totalt 23 kkr under första halvåret 2013). Under 2011 fakturerades även arvoden för numera anställda Claes Runefeldt. Västberga Åkeri AB var tidigare delägare i bolaget och Niklas Reinholdt var VD och styrelseledamot i Västberga Åkeri AB fram tom 2012-10-10. Det är förenat med svårigheter att bedöma om priset för dessa tjänster är affärsmässigt och därmed även om kostnaden för desamma motsvarar vad som skulle betalats om tjänsterna köpts på den öppna marknaden eller utförts av anställd personal.

Arrendekontrakt avser arrenderade godsgården, arrenderad från Värmdö Hamnar AB.

Bokförda belopp för "Rep och underhåll fastighet" samt "Reparation och underhåll" motsvarar ca 102 kkr för 2011, samt 40 kkr för 2012 och 88 kkr för 2013. Av dessa avser totalt (hela perioden) 46 kkr fastigheten. Resterande del avser kostnader i godsgården, huvudsakligen för truckar. Mot bakgrund av att inga investeringar aktiverats i fastigheten förefaller kostnader nedlagda på reparation och underhållrelaterade åtgärder som låga.

Posten "Övrigt" avser ca 30 huvudbokskonton med mindre belopp bokförda.

I samband med analysen av kostnader och intäkter har KPMG noterat att den redovisningskonsult som sköter bolagets bokföring också är hyresgäst i fastigheten. Konsultens bolag, Djurö Kontorstjänst debiteras en årshyra om ca 6,5 kkr. Debiterade redovisningstjänster uppgår till mellan 15 kkr och 20 kkr årligen. Bägge beloppen kan förefalla tämligen små. Enligt handlingar som KPMG tagit del av löper kontraktet kalenderårsvis med krav på uppsägning tre månader innan periodens utgång.

5.2.2 Personalkostnader

Nedan en sammanställning av bolagets personalkostnader.

Personalkostnader						
	2011 TSEK	% av Oms	2012 TSEK	% av Oms	2013 Juni TSEK	% av Oms
Rörelsens intäkter	2 801,1		2 420,4		1 249,4	
Löner och ersättningar	619,1	22%	520,2	21%	338,9	27%
Sociala kostnader	193,4	31%	164,6	32%	111,0	33%
Personalkostnader	812,4	29%	684,8	28%	449,9	36%
Medeltal anställda	2,0		1,0		1,0	

Källa: Årsredovisning 2012

inlagan uppgår till

Bolagets personalkostnader varierar mellan 2011 och 2012. Variationen synes där sammanfalla med försäljningen. För halvåret 2013 är kostnaderna (årstakten) något högre än tidigare, främst på grund av att styrelsearvoden motsvarande en årskostnad synes vara utbetalda. Bolaget har under undersökningsperioden lagt ned godsbokningen, varför antalet anställda minskades.

KPMG har tagit del av ett (icke-påskrivet) anställningskontrakt med Claes Runefeldt. Månadslönen uppgår till 26 000 kr, semesterrätten till 25 dagar. Försäkringar och tjänstepension uppges utgå enligt Foras:s grundpaket. Det finns även en bilaga till detta avtal som reglerar övertid vid öppethållande i terminalen, samt medger frånvaro från terminalen under arbetstid då öppethållandet i terminalen är begränsat. KPMG har i samband med undersökningen tagit del av bolagets kontrolluppgifter för 2012 och funnit att mindre belopp utbetalts till Eric Pölda och Ingemar Berglöf. Beloppen understiger sammantaget 16 kkr.

KPMG noterar även, liksom ovan, att Henry Westerberg månadsvis fakturerar arvode för utförda tjänster till bolaget. Vidare noteras att styrelsen i bolaget har arvoderats, arvodet ska enligt styrelseprotokoll uppgå till 2 basbelopp för ordförande samt 1 basbelopp för övriga ledamöter. Dessa arvoden synes utbetalda som lön. Muntliga uppgifter som KPMG erhållit från Niklas Reinholdt indikerar att Henry Westerbergs bolag, HW Marin, har fler uppdragsgivare än Stavnäs Vinterhamn AB. Detta skulle i så fall minska den skattemässiga risken att Skatteverket ser betalningarna som lön. Enligt muntliga uppgifter från styrelsens ordförande har bolaget själva diskuterat denna fråga tidigare och bedömt risken som låg. Det kan ändå vara lampligt att överväga garantier från säljarna i denna fråga.

6. Balansräkning

Nedan en sammanställning av bolagets balansräkningar under perioden.

Balansräkningar			
	2011 (Reviderad) TSEK	2012 (Reviderad) (Ej Reviderad) TSEK	2013 Juni (Ej Reviderad) TSEK
Materiella anläggningstillgångar	2 017,4	1 949,4	1 915,5
Varulager m.m.	-	20,0	-
Kundfordringar	443,7	702,9	717,8
Aktuell skattefordran	-	17,5	130,0
Övriga fordringar	6,3	5,1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,9	20,5	-
Kassa och bank	1 526,4	657,4	704,6
	1 987,3	1 423,4	1 552,4
Tillgångar	4 004,7	3 372,8	3 467,9
Eget kapital	1 061,2	378,6	556,1
Obeskattade reserver	251,1	377,1	377,1
Långfristiga skulder	2 188,3	2 105,8	2 064,5
Skulder till kreditinstitut	82,5	82,5	82,5
Leverantörsskulder	121,4	106,0	69,5
Aktuell skatteskuld	43,2	-	-
Övriga skulder	107,1	86,8	80,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149,9	236,0	237,6
	504,1	511,3	470,2
Skulder	4 004,7	3 372,8	3 467,9

Källa: Årsredovisningar SIE Inter

Materiella anläggningstillgångar avser bolagets innehav i fastigheten Stavnäs 1:883. Förändringen mellan perioderna avser endast avskrivningar. Inga investeringar eller andra transaktioner finns bokförda. Avskrivning sker på 50 år, vilket är det skattemässigt högsta tillåtna avskrivningstakt för denna typ av fastighet. Avskrivna värden finns även på andra materiella anläggningstillgångar. Bruttovärde uppgår till 453 kkr. KPMG har inte tagit del av någon förteckning över dessa avskrivna tillgångar.

Kundfordringarna har ökat väsentligt mellan 2011 och 2012, för att därefter ligga kvar på samma höga nivå. Det är därmed tydligt att kapitalbindningen i kundfordringar ökar under perioden.

KPMG har tagit del av bolagets kundreskontra per 2013-05-31. Utestående fordringar uppgår vid denna tidpunkt till 630 tkr, varav 264 tkr på Fyrverket (se avsnitt 2.1.1 ovan). Per den 30 juli uppgår fordran på Fyrverket till 185 tkr (varav 10 tkr ej förfallet), vilket bör betyda att ett antal fakturor har betalats. Utöver fordran på Fyrverket har Carlsberg Sverige AB en förfallen faktura om 48 tkr till bolaget. Därutöver synes inga förfallna fordringar finnas. Mot bakgrund av detta förefaller det troligt att ökningen i kundfordringar beror på obetalda hyresfordringar på Fyrverket.

Aktuella skattefordringar från 18 tkr till 130 tkr. Förändringen beror huvudsakligen på balanserade inbetalningar av F-skatt; någon inkomstskattkostnad för räkenskapsåret 2013 har ännu inte bokförts.

Bolagets kassabehållning minskade mellan 2011 och 2012 med 870 kkr. I bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2012 framgår inte vad förändringen beror på. Efterforskningar hos bolagsverket visar dock att bolaget under hösten 2012 registrerat ett ärende om extra utdelning. Utdelningen är bokfört om 940 tkr, vilket understiger balanserade vinstmedel vid senast fastställda balansräkning per 2011-12-31. Minskningen torde därför väsentligen vara hänförlig till denna transaktion. Ökningen i kassabehållningen om 47,2 tkr till och med den 30 juni 2013 torde vara en effekt av intjänad vinst, påverkad av ökad kapitalbindning i kortfristiga fordringar samt amortering på företagets finansiella skulder.

Förändringarna i eget kapital mellan perioderna motsvarar intjänad vinst reducerad med ovan nämnda extra utdelning under 2012.

Bolagets obeskattade reserver består i sin helhet av periodiseringsfonder från taxeringen 2009 (111 tkr), 2011 (140 tkr) och 2013 (126 tkr). En fond ska återföras till beskattning senast sjätte beskattningsåret efter det beskattningsår som avdraget hänförs sig till.

Bolagets utgående finansiella skulder, inklusive kortfristig del, uppgår till 2 147 tkr per den 30 juni 2013. Enligt det skuldebrev från Swedbank daterat 2007-09-08 vi tagit del av löper lånet tom 2040-02-29. Ränta och amortering betalas kvartalsvis; amorteringen uppgår till 20 625 kr. Räntan uppgår enligt uppgift till 5,35 % per 30 juni 2013.

Leverantörsskulden varierar något under perioderna, men är per den 30 juni något lägre än tidigare. Variationen uppges vara naturlig och tillfällig.

Öviga kortfristiga skulder uppvisar mindre rörelser. Interimsfordringar ökar mellan 2011 och 2012; högre förutbetalda hyror synes vara den största förklaringsfaktorn.

Bolaget redovisar inga uppskjutna skatter på grund av sin storlek.

7. Åtaganden, förpliktelser och rättstvister

Bolaget redovisar i sin årsredovisning 2012 ställda säkerheter om 3 600 tkr. De ställda säkerheterna avser fastighetsinteckningar i fastigheten Stavsnäs 1:883. Dessa uppgifter

överensstämmer med Lantmäteriets uppgifter om inteckningar i fastigheten. Säkerheterna har ställts till Swedbank.

I officiella register finns inga andra uppgifter om företagsinteckningar eller andra säkerheter.

I samband med arbetet har på KPMG ställt frågor till Henry Westerberg angående eventuella tvister som bolaget är iblandat i. Westerberg uppger att det inte finns några pågående eller kända kommande tvister.

8. Skatt

Enligt uppgift från bolaget samt dess revisor finns inga pågående skattetvister och det har heller inte funnits några skattetvister under de senaste 5 åren. Ingen korrespondens har förekommit med Skatteverket annat än inlämnandet av deklarationer.

Bolaget saknar skattemässigt anläggningsregister varför fastighetens skattemässiga värde måste fastställas via bolagets inkomstdeklarationer. Dock har bolaget ej deklarerat ackumulerade avskrivningar i sina inkomstdeklarationer (Skatteverket å sin sida tycks dock ha godtagit deklarationerna ändå). Om man ska fastställa fastighetens skattemässiga värde måste därför samtliga inkomstdeklarationer sedan fastigheten köptes inhämtas och beräkningar sammanställas för alla år. Det går enbart att räkna ut skattemässigt värde på detta sätt under förutsättning att enbart denna fastighet funnits i bolaget, samt i tidigare bolag, Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB, som Bolaget gått samman med genom fusion.

Bolaget, och det fusionerade Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB, har gjort ett antal redovisningsmässiga nedskrivningar och ett antal återföringar av nedskrivningar av fastigheten genom åren. Hur dessa har hanterats skattemässigt är oklart varför KPMG kan ej garantera att redovisningsmässigt värde är det samma som skattemässigt värde. I årsredovisningen per 2012-12-31 tas fastigheten upp till ett bokfört värde om 1 949 425 kr och enligt noten i samma årsredovisning anges att det inte finns några bokförda upp- eller nedskrivningar på fastigheten. Vidare framgår att byggnaden på fastigheten i räkenskaperna skrivs på 50 år, alltså med 2% per år. Detta är även vad som skattemässigt maximalt tillåts för aktuell byggnadstyp. I deklarationen för tax 2009 och tax 2010 samt tax 2012 och tax 2013 har bolaget skrivit av byggnaden med samma belopp i inkomstdeklarationen som i räkenskaperna. Detta belopp uppgår till ca 67 945 kr per år och har ibland avrundats upp och ibland ner 1 kr. Under tax 2011 har däremot bolaget skrivit av byggnaden med 951 460 kr i redovisningen och samtidigt återfört en nedskrivning om 506 013 kr. I inkomstdeklarationen har bolaget redovisat av- och nedskrivningar om netto 445 447 kr (alltså 951 460-506 013) och sedan återfört 390 161 kr till beskattning. Netto görs alltså avskrivning med 55 286 kr i inkomstdeklarationen. Varför bolaget inte skrivit av 67 945 kr som tidigare år är oklart. Hur de skattemässiga avskrivningarna hanterats före tax 2009 är även oklart. För att säkerställa skattemässigt värde på fastigheten måste vidare utredning göras av historiska inkomstdeklarationer. Vid en eventuell försäljning av fastigheten ska de skattemässiga avskrivningarna återföras till beskattning. Det är därför viktigt att veta fastighetens skattemässiga värde.

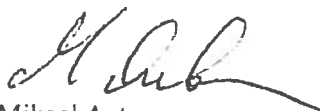
Som nämnts har bolaget obeskattade reserver i form av periodiseringsfonder som uppgår till totalt 377 068 kr per 2012-12-31. Dessa fonder ska i sinom tid återföras till beskattning. Det finns alltså en latent skatteskuld som med nuvarande skattesats om 22 % uppgår till 82 955 kr.

Bolaget är momsregistrerat sedan 2000-01-20. Bolaget har även F-skatt sedan samma datum. KPMG har tagit del av beslut från Skatteverket om att fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:883 är frivilligt registrerad för mervärdesskatt sedan 1995-10-27. Beslutet är registrerat på företaget Förvaltningsbolaget Vinterhamn AB. Detta bolag har fusionerats med Stavsnäs Vinterhamn AB, fusionen registrerades av Bolagsverket 2008-01-18. I samband med fusionen övergick fastigheten och den frivilliga skattskyldigheten till Stavsnäs Vinterhamn AB. Bolaget har dock glömt att meddela Skatteverket om detta varför registreringen fortfarande är på fel företag. Bolaget har noterat detta och per 2013-08-26 begärt att Skatteverket ska föra över beslutet på korrekt bolag.

Såvida det inte föreligger några felaktigheter i det gamla beslutet kommer Skatteverket att föra över beslutet om frivillig skattskyldighet till Stavsnäs Vinterhamn AB. KPMG uppmanar en köpare att försäkra sig om att Skatteverket verkligen fört över beslutet på Stavsnäs Vinterhamn AB.

Enligt uppgifter från bolaget och dess revisor finns det inga investeringar som kan komma att jämkas ifall fastigheten säljs eller används för andra ändamål. KPMG har ej kunnat verifiera dessa uppgifter. KPMG rekommenderar köparen att avkräva säljaren skriftligt intyg om detta.

KPMG har efterfrågat om det finns rutiner för hantering av skatter och avgifter. Enligt uppgift sköts det idag av en extern redovisningskonsult.



Mikael Antonsson
Auktoriserad revisor



Martin Mörmann
Skattekonsult

Bilaga 1: Uppdragsspecifikation

Bilaga 2: Uppdragsbrev

Bilaga 3: Allmänna villkor

