

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

S:t Erik Markutveckling-koncernen

Räkenskapsår 2011

Datum 2012-02-03

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från koncernrevisorerna i Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2011.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Vår bedömning är att bokslutet inklusive dokumentationen är väl genomarbetat.

Se nedan koncernens resultaträkning per 31 december, 2011, jämfört med föregående år och budget med kommentarer samt kommentarer avseende förändringar.

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2011	BUDGET 2011	UTFALL 2010
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter lokaler	116 149	105 920	103 906
Övriga intäkter	730	700	704
Summa intäkter	116 879	106 620	104 610
Summa rörelsekostnader	-65 691	-68 692	-60 336
Summa avskrivningar	-15 293	-15 348	-13 514
Realisationsvinst vid försäljning av fastighet	-1 710	-	-
Summa kostnader inkl avskrivningar	-82 694	-84 040	-73 850

Resultat efter avskrivningar	34 185	22 580	30 760
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	258	49	65
Räntekostnader	-24 822	-26 534	-22 718
Summa finansiella intäkter och kostnader	-24 564	-26 485	-22 653
 Resultat efter finansnetto	 9 621	 -3 905	 8 107
 Aktuell skatt	 -10 534	 -401	 -2 836
Uppskjuten skatt	6 231	638	606
 Årets resultat	 5 318	 -3 668	 5 877

2.1 Koncernens intäkter

Omsättningen uppgår till 116 879 tkr för koncernen varav den största andelen (83 237 tkr) hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Årets omsättning på 116 879 tkr är 10 259 tkr bättre än budget och 12 269 tkr bättre än föregående år.

Av ökningen mot budget och föregående år så hänförs 2 848 tkr till de under året förvärvade tomträtterna till fastigheterna i Slakthusområdet (Fastighets AB Kylrummet, Kylfacket förvaltning AB och Fastighets AB Tuben). Resterande ökning kan främst härledas till nyuthyrning i Fastighets AB Runda Huset och i Fastighets AB G-mästaren. Byggnaderna (tomträtter) i bolagen Fastighets AB Runda Huset och Fastighets AB G-mästaren är därmed fullt uthyrda.

2.2 Koncernens kostnader

Koncernens kostnader inklusive avskrivningar uppgår till 82 694 tkr i år jämfört med en budget på 84 040 tkr och 73 850 tkr föregående år.

Avvikelsen mot budget beror främst på lägre kostnader för värme i samtliga bolag samt lägre kostnader för löpande underhåll i Fastighets AB G-mästaren.

Att kostnaderna är högre än föregående år kan förklaras av högre kostnader i Fastighets AB Runda huset i och med att Kylhuset 15, som man förvärvade föregående år, i år har funnits med i koncernen under hela året. Vidare tillkommer kostnader hänförliga till de tomträtter som man köpt i slutet av 2011 (Fastighets AB Kylrummet, Kylfacket förvaltning AB och Fastighetsbolaget Tuben). Därutöver har koncernen i år en realisationsförlust på – 1710 tkr efter försäljningen av Söder Torn 1.

Per den 31 december 2011 uppgår koncernens finansiella skuld till 786 874 tkr vilket ger ett finansiellt netto som uppgår till -24 564 tkr jämfört med budgeterade -26 485 tkr och föregående års saldo på – 22 653 tkr. Koncernräntan har under året legat på mellan 3 och 4 % vilket är i nivå med föregående år. Räntekostnaden har dock ökat med 1911 tkr jämfört mot föregående år vilket beror på upplåning för finansiering av förvärven av de nya fastigheterna.

2.3 Koncernens investeringar

Koncernens investeringar för perioden uppgick till ca 370,8 mkr och är främst hänförliga till förvärven av de fyra nya tomträtterna i Slakthusområdet. Vissa av investeringarna kommer dock ifrån hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren (ca 55 MSEK) avseende de nya hyresgästerna Decathlon och Europamöbler.

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket (mkr)	2011	2010
Omsättning	116 879	104 610
Resultat efter finansiella poster	9 621	8 107
Årets resultat (efter skatt)	5 318	5 877

Tillgångar	1 326 191	869 322
Eget kapital	47 935	50 594

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Se bilaga D.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Under vår granskning av årsbokslutet har vi bildat oss en uppfattning om de redovisningsprinciper som koncernen använder. Vår uppfattning är att bolaget följer Stockholms Stadshus redovisningsprinciper och god redovisningssed samt att redovisningsprinciperna är konsistenta med tidigare perioder.

Nedan följer identifierade väsentliga redovisnings och revisionsfrågor

4.2 Redovisning förvärv av fastigheter

Bolaget har under 2011 ingått avtal för köp av fyra fastighetsbolag. Samtliga tomträtter är belägna i slakthusområdet och förvärvades inför områdets kommande utveckling. Tre av dessa har tillträtts under 2011. Lokalerna är i princip fullt uthyrda.

Följande aktieöverlåtelseavtal har ingåtts:

- Köp av aktierna i KS Proveniens AB med fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10. Köpeskillingen beräknas till 880 mkr och tillträdesdagen är den 31 december 2012.
- Köp av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Tuben. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 16,8 mkr och tillträdesdagen var den 30 september.

- Köp av aktierna i Goldcup AB, namnändrat till Fastighets AB Kylrummet. Den slutliga köpeskillingen uppgick till 260 mkr och tillträdesdagen var den 29 november
- Köp av Kylfacket förvaltning AB. Köpeskillingen gick till 30,1 mkr och tillträdestagen var den 11 oktober

Fastighets AB Kylrummet har i koncernen bokförts till 329 mkr, detta belopp inkluderar uppskjuten skatt om 68 mkr. Marknadsvärdet på fastigheten är beräknat till 265 mkr i en extern värdering gjord enligt sedvanlig värderingsmodell. Således överstiger koncernens bokförda värde marknadsvärdet med 64 mkr.

Avseende Kylfacket förvaltning AB är värde i koncernen 31 mkr, detta inkluderar uppskjuten skatt om 6 mkr. Marknadsvärdet är beräknat till 29 mkr i en extern värdering gjord enligt sedvanlig värderingsmodell. Således överstiger koncernens bokförda värde marknadsvärdet med 2 mkr.

För Fastighetsaktiebolaget Tuben är värde i koncernen 20 mkr, detta inkluderar uppskjuten skatt om 4 mkr. Marknadsvärdet är beräknat till 16 mkr i en extern värdering gjord enligt sedvanlig värderingsmodell. Således överstiger koncernens bokförda värde marknadsvärdet med 4 mkr.

Nedskrivningsprövning har genomförts av bolaget och man har funnit att nedskrivningsbehov ej föreligger. Ett PM har upprättats som stöd för det koncernmässiga värdet och företagsledningen kommenterar detta nedan i punkt 10. Baserat på företagsledningens PM, våra diskussioner med företagsledningen och kommentarerna i punkt 10 nedan har vi inga synpunkter på hanteringen av det koncernmässiga värdet på Fastighets AB Kylrummet, Kylfacket förvaltnings AB och Fastighets AB Tuben.

4.3 Redovisning försäljning av Södre Torn 1

Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter. Södre Torn 1 samt Kylhuset 15. Fastigheten Södre torn 1 har avyttras till exploateringsnämnden under december 2011 inför ombyggnaden av

Slussen. Vi har beräknat reavinst i koncern och legal enhet utan några noteringar.

4.4 Värdering av fastigheter

Fastigheterna i AB Fastighets G- mästaren, i Runda Huset Fastighets AB samt i de nya förvärvade bolagen Fastighets AB Kylrummet, Kylfacket förvaltning AB och Fastighetsbolaget Tuben har för årsbokslutet marknadsvärderats. Ingen extern värdering har dock gjorts för fastigheterna i Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen under 2011. Utifrån rörelseresultaten i bolagen samt årets värdering av fastigheterna samt tidigare års värdering av fastigheterna i Fastighets AB Styckmästare och Fastighets AB Charkuteristen ser vi inga indikationer på nedskrivningsbehov. Beträffande Kylfacket förvaltning AB och Fastighetsbolaget Tuben hänvisar vi till punkt 4.2 ovan samt företagsledningens kommentarer i punkt 10.

4.5 Värdering av aktier i dotterbolag

Substansvärdet i dotterbolagen (Fastighets AB G-mästaren, Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Kylfacket förvaltning AB och Fastighetsbolaget Tuben) är lägre än bokfört värde av aktier i St Erik Markutveckling AB. Dotterbolagen går med vinst förutom de nyförvärvade bolagen Fastighets Tuben AB och Kylfacket Förvaltning AB under 2011 den period de ägts under 2011, prognosen är dock att de ska generera vinst framöver. Vidare bedömer vi att det finns övervärden i fastigheterna, vilket stöds av externa värderingar.

För Kylfacket förvaltning AB och Fastighets AB Kylrummet understiger dock substansvärdet tillsammans med beräknade övervärden i fastigheterna (utifrån gjorda marknadsvärderingar) värdet på aktierna i St Erik Markutveckling AB. Se punkt 4.2 ovan samt företagsledningens kommentarer i punkt 10.

Värdet på aktierna i dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har under året höjts med ca 1 MSEK. Värdeökningen avser aktivering av kostnader hänförliga till ett projekt avseende Fastighets AB G-mästaren långsiktiga utveckling.

4.6 Avsättning för saneringskostnad oljelager

Fastighets AB- G mästaren hade tidigare olja i lager. Oljan låg nedgrävd i en oljetank vilken bolaget nu har tömt och sanerat i enlighet med Miljöbalken. En avsättning för saneringskostnader på 7,5 mkr gjordes i årsbokslutet 2008. Avsättningen har sedan avsättningen minskat med 3,9 mkr till följd av faktiska kostnader. Den ursprungliga bedömningen av avsättningens storlek kvarstår per bokslutet 2010. Vi bedömer hanteringen som rimlig.

4.7 Tvister

Fastighets AB G-mästaren har under året vidarefakturerat kostnader för hyresgästanpassningar uppgående till 2781 tkr till hyresgästen Dechlaton. Dechlaton bestrider dock att de ska betala dessa kostnader, varför Fastighets AB G-mästaren har reserverat för dessa genom att minska intäkterna tills tvisten är löst. Vi bedömer hanteringen som rimlig.

I övrigt är inga tvister noterade.

5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter

Se bilaga H.

6 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Inget att notera

7 Utestående frågor

Följande utestående punkter finns:

- Granskning av uppdaterad SKT blankett
- Granskning av uppdaterad kassaflödesanalys
- Mottagande av uttalande från företagsledningen
- Årsredovisningar är under granskning
- Legal letter

8 Skattefrågor

Inget att notera

9 Övrigt

Inget att notera.

10 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Överenskomna köpeskillingar har bedömts av både köpare och säljare som rimliga marknadsvärden. Marknadsvärdet i värderingarna bygger emellertid på värde utifrån fastighetens avkastning som hyresfastighet, dvs pågående markanvändning enligt gällande detaljplaner för industriändamål. S:t Erik Markutvecklings köp av fastigheterna har främst genomförts utifrån syftet att staden önskar kontroll och rådighet över fastigheterna inför framtida utveckling i området. Utvecklingen av området omfattar bl a utveckling enligt "Vision Söderstaden" som fastställdes av kommunfullmäktige våren 2010. Ambitionen är att Söderstaden, (dvs Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet), ska utvecklas till ett evenemangs- och nöjescentrum med matkultur och viss del kontor och handel. Även ett stort inslag av bostäder är aktuellt med 2500-3000 nya lägenheter. De nu förvärvade tomträtterna är strategiskt belägna i området inför den kommande utvecklingen. Detta innebär bl a att fastigheterna är lokaliserade nära kommunikationer, den nybyggda Stockholmsarenan och fastigheter som tidigare förvärvats av staden.

Mot bakgrund av detta förutsätts att koncernen S:t Erik Markutveckling kommer ersättas av Stockholms stad/Stockholms Stadshus AB för gjorda investeringar och nedlagda kostnader vid avyttring för avsedda projekt.

11 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2011 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut. Sammanfattande revisionsrapportering ska undertecknas och bifogas enligt instruktion.

Uttalande om revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen kommer att lämnas för räkenskapsåret 2011.



Björn Ohlsson
Huvudansvarig



Marie Grenholm
Granskningsledare