



S:t Erik Markutveckling AB
Årsbokslut 2022

Februari 2023

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
S:t Erik Markutveckling AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna från vår revision av S:t Erik Markutveckling AB på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

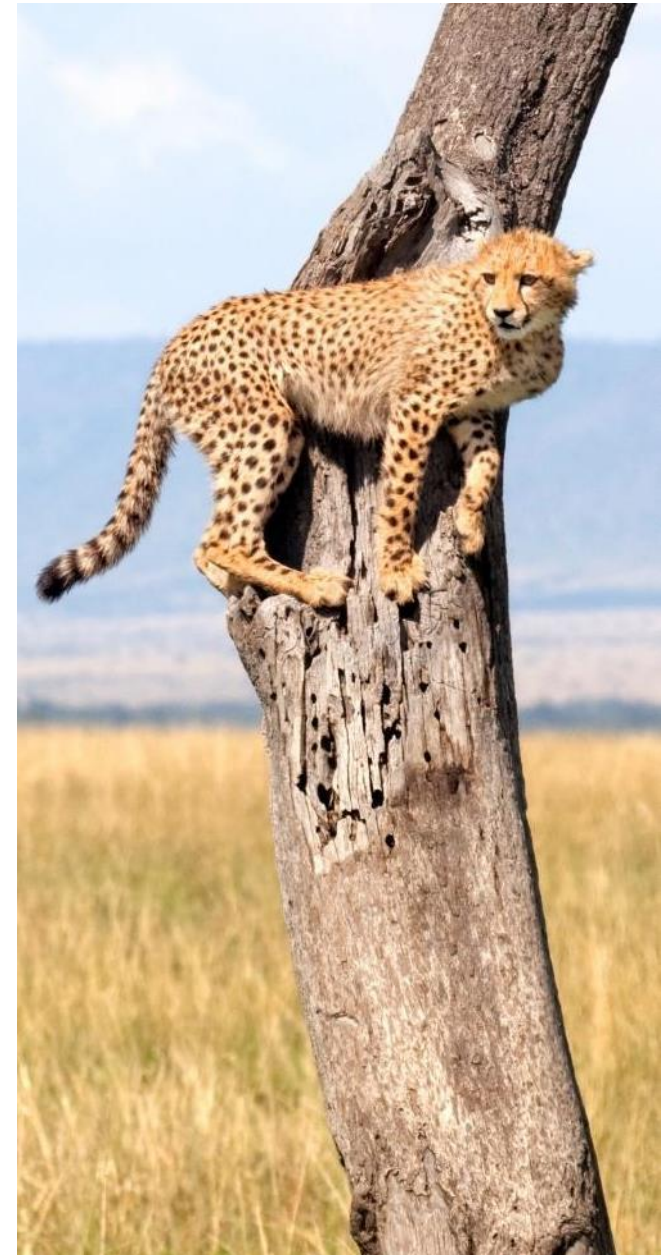
Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorer samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2022. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning.

Följande aktiviteter kvarstår:




- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningarna inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse för samtliga bolag.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet					E/T

	Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
	Processen kan förbättras
	Bedöms tillfredsställande

Agenda



CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

01

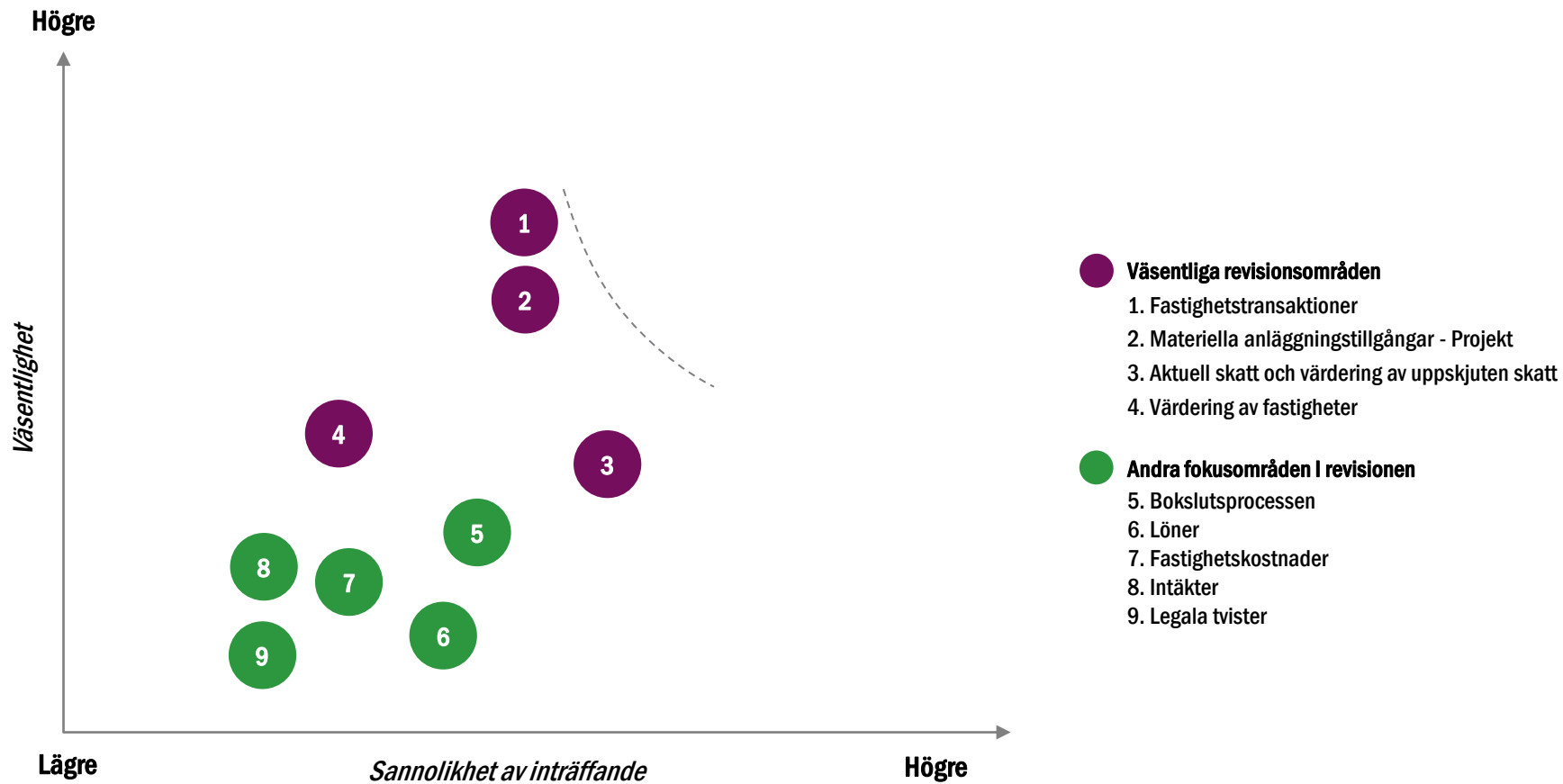
Riskbedömning och fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



03

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	352 124	357 937	- 5 813	-2%
Driftskostnader	-138 311	-125 782	-12 529	10%
Reparations- & underhållskostnader	-19 216	-19 696	480	-2%
Driftsnetto	194 597	212 460	-17 863	-8%
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-72 211	-91 431	-19 220	-21%
Avskrivningar övervärden	-19 164	-19 740	-576	-3%
Personalkostnader	-10 610	-13 076	-2 466	-33%
Rörelseresultat	841 400	107 953	733 447	679%
Resultat från finansiella poster	-16 246	-19 064	2 818	-15%
Resultat efter finansiella poster	825 154	88 889	736 265	828%
Rearesultat vid försäljning anläggningstillgångar	729 624	0	729 624	100%
Lämnat koncernbidrag	-93 000	-50 868	42 132	83%
Årets resultat innan skatt	732 154	38 889	693 264	1783%

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Koncernens intäkter uppgår till 352,1 mkr (357,9 mkr) och har minskat med 5,8 mkr, eller -2%, jämfört med samma period föregående år. De minskade intäkterna förklaras främst av att bolaget under året sålt Fastighets AB Palmfelt Center.
Driftkostnader	Driftkostnaderna uppgår till -158 mkr (-145 mkr) för perioden och har ökat med ca 12 mkr, eller 8% jämfört med samma period föregående år. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av att bolaget förvärvade Fastighets AB Valsverket, Fastighets AB Hamburg, S:t Erik Tullhusen AB, Fastighets AB Flanören och S:t Erik Frihamnen AB under 2021, vilket nu för 2022 innebär att koncernen har fullständiga kostnader för dessa bolag.
Reparations- & underhållskostnader	Kostnader för Reparation och underhåll uppgår till -19,2 mkr (-19,7 mkr) och har minskat med 0,5 mkr, eller -2%, jämfört med samma period föregående år och utfall är strax under budgeterade underhållskostnader.
Av- och nedskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -72,2 mkr (-91,4 mkr) och har minskat med -19,2 mkr, eller -21% jämfört med föregående period. De minskade avskrivningar är främst hänförligt till att Fastighets AB Palmfelt Center sålts under året. Kostnader för avskrivningar på övervärde uppgår till -19 mkr (-20 mkr) och har minskat med 0,6 mkr, eller 3% jämfört med föregående period. Periodens utfall jämfört med samma period föregående år beror på minskade avskrivningar hänförligt till försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center samt helårseffekten av förvärven under föregående år.
Personalkostnader	Personalkostnader uppgår till -10,6 mkr (-13,1 mkr) och har minskat med ca -2,6 mkr, eller -33% jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras främst av lägre pensionskostnader.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -16,2 mkr (-19,1 mkr), vilket är en minskning med 2,8 mkr, eller -15% jämfört med samma period föregående år. Minskningen förklaras av erhållna likvidmedel från försäljning av Fastighets AB Palmfelt Center som minskat checkräkningskrediten under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. Snitträntan under perioden har kontrollberäknats till 0,8% (0,7%). Samtliga räntekostnader är koncerninterna.

Balansräkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	2 941 575	3 806 796	- 865 221	-23%
Finansiella anläggningstillgångar	8 020	13 902	-5 882	-42%
Omsättningstillgångar	71 289	96 110	-24 821	-26%
Summa tillgångar	3 020 884	3 916 808	-895 924	-23%
Eget kapital	968 773	240 087	728 686	304%
Avsättningar	333 739	390 870	-57 131	-15%
Långfristiga skulder	1 505 839	3 134 428	-1 638 589	-52%
Kortfristiga skulder	212 533	151 423	61 110	40%
Summa skulder och eget kapital	3 020 884	3 916 808	-895 924	-23%

Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Byggnader och mark uppgår till 2 942 mkr (3 807 mkr) och har därmed minskat om ca 865 mkr, eller ca -23% jämfört med 2021-12-31. Periodens förändring består av främst av att bolaget sålt Fastighets AB Palmfelt Center.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 75,5 mkr (65,3 mkr) och har därmed ökat om ca 10,2 mkr, eller ca 16%. Under året har bolagen gjort investeringar i pågående projekt om ca 18,8 mkr och aktiverat ca 1,7 mkr. Utöver det har Fastighets AB Kylrummet kostnadsfört 1,5 mkr och försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center har reducerat pågående projekt med 5,9 mkr.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna uppgår till 71,3 mkr (96,1 mkr), vilket är en minskning med ca 24,8 mkr, eller -26% jämfört med 2021-12-31. Förklaras främst av minskningar i den aktuella skattefordran som sjunkit med 2,8 MSEK, minskningar i kundfordringar om 6,3 MSEK. Utöver det har övriga externa fordringar minskat med 14,6 MSEK, och det som kvarstår på övriga externa fordringar uppgår till 40,5 MSEK som består av fordran på Exploateringskontoret.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar uppgår totalt till 333,7 mkr (390,9 mkr), vilket är en minskning med 57,1 mkr, eller -15% jämfört med 2022-12-31. Förändringen förklaras av minskad uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader som minskat till följd av försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center under året.</p>
Långfristiga skulder	<p>Långfristiga skulder uppgår till 1 505,8 mkr (3 134,4 mkr) mkr, vilket är en minskning med 1 639 mkr, eller ca -52% jämfört med 2021-12-31. De långfristiga skulderna består i sin helhet av en checkräkningskredit utställd av Stockholm Stads finansavdelning. Förändringen under perioden förklaras främst av att bolaget sålt Fastighets AB Palmfelt Center.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Kortfristiga skulder uppgår till 212,5 mkr (151,4 mkr), vilket är en ökning med 61,1 mkr, eller 40% jämfört med 2022-12-31. Förändringen under perioden förklaras främst av att årets koncernbidrag om -93 mkr reglerats har bokats upp som skuld.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
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). I nuläget inväntas fastighetsvärdering för nedan bolag: St Erik Tullhusen AB Fastighets AB Flanören Fastighets AB Kylrummet 	<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 T3 finns det en pågående tvist med en hyresgäst om 40 MSEK i samband med försäljningen av Fastighets AB Palmfelt Center till Exploateringskontoret. Bolaget har bokat upp en fordran på Exploateringskontoret för de kostnaderna som tvisterna medfört då de ska stå för samtliga kostnader. Därmed kommer tvisten att vara kostnadsneutralt för bolaget. 	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning
Försäljning	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget har under perioden sålt Fastighets AB Palmfelt Center. 	<ul style="list-style-type: none"> Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser



- Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2022.

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Grön	▪ ...
Inköpsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Gul	▪ ...
Bokslutsprocessen	▪ ET	▪ ...	▪ ...	Röd	▪ ...

- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

04

Nyheter



Whistleblower

- Den 17 december 2021 trädde en ny visselblåsarlag i kraft. Lagen innebar att företag blir skyldiga att ha ett system som låter anställda och andra rapportera missförhållanden anonymt. Lagen bygger på ett EU direktiv. Syftet är att det ska vara säkert och enkelt att påtala missförhållanden i företag och organisationer. Lagen gäller för alla företag med fler än 50 anställda men den implementeras i två steg:
 - Från 17 juli 2022 måste företag med minst 250 anställda samt offentliga arbetsgivare med 50-249 anställda ha ett visselblåsarsystem.
 - Från 17 december 2023 måste även alla privata arbetsgivare med 50-249 anställda också ha ett system på plats.

Hållbarhetsredovisning

- EU har tagit fram direktiv om icke-finansiell rapportering. Direktivet om icke-finansiell rapportering (Non Financial Reporting Directive, NFRD) innehåller krav på vissa företag att ta fram en hållbarhetsrapport. De som berörs är företag av allmänt intresse som har fler än 500 anställda. Nya direktiv kommer nu att införas vilket innebär att nuvarande regler skärps. Direktivet CSRD innebär att kraven utvidgas till att omfatta samtliga stora företag och samtliga börsnoterade företag inom EU.
- Enligt CSRD ska hållbarhetsrapporten framöver alltid utgöra en del av förvaltningsberättelsen, det vill säga den ska vara en del av årsredovisningen.
- Det blir också obligatoriskt att hållbarhetsrapportering ska granskas av en tredje part. Rapporten ska granskas antingen av en oberoende revisor eller granskare.
- Enligt CSRD ska lagstiftningen börja tillämpas i tre steg:
 - 1 januari 2024 för företag som redan omfattas av NFRD (EU PIE-bolag >500 anställda)
 - 1 januari 2025 för stora företag som inte redan omfattas av NFRD (minst två av kriterierna >250 anställda/ 40 MEUR i omsättning/ 20 MEUR i balansomsättning)
 - 1 januari 2026 för noterade små och medelstora företag, små och icke-komplexa kreditinstitut och captivebolag

Elstöd

- Den 27 oktober 2022 presenterade regeringen tillsammans med Svenska Kraftnät detaljer kring elprisstöd som är till för att hjälpa företag som drabbats av höga elpriser under 2022. Ersättningsnivån skiljer sig mellan olika elområden och företag i Stockholm, som tillhör område SE3, kan erhålla en ersättning om 50 öre/kWh. Det finns i nuläget ingen tidslinje för när stöden kommer betalas ut. Läs mer på <https://elavtaldirekt.se/elprisstod/>

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