

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	25

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2017.

Ägandeförhållanden

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117. Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org nr 556104-8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till 100% av Göteborg Stad, org nr 212000-1355.

Koncernstruktur

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 15 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 15.

Norra Älvstrandens styrelse består av:

Mattias Jonsson (S), ordförande
Magnus Nylander (M), vice ordförande
Bosse Parbring (MP), ledamot
Lennart Duell (L), ledamot
Håkan Hallengren (S), ledamot
Elisabeth Hultér (S), suppleant
Göran Sylvesten (KD), suppleant
Babak Khosravi (V), suppleant

Bolagets verksamhet

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom att förverkliga Vision Älvstaden. Bolagets kärnprocess innebär att, utifrån sitt stora mark- och fastighetsinnehav längs Göta Älv i centrala Göteborg, utveckla, planera och genomföra en hållbar Älvstad. I genomförandet bygger bolaget inte själva, i huvudsak anvisar bolaget mark till andra aktörer. Bolaget förvaltar och hyr även ut fastigheter som är av strategisk vikt för visionen.

Kommunfullmäktige antog Vision Älvstaden i oktober 2012 och ett nytt ägardirektiv antogs i början av 2013. Tillsammans ger dokumenten en tydlig inriktning framåt. Utöver Vision Älvstaden och ägardirektivet styrs bolagets verksamhet även av bolagsordning och anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling. Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

För att lyckas leverera Vision Älvstaden i god samverkan med övriga i staden har en Älvstadenorganisation bildats för att koordinera stadsutvecklingsprojekten från ett hela-staden-perspektiv. Styrgruppen består av direktörerna för åtta olika förvaltningar och kommunala bolag. Här pågår ett förbättringsarbete där projektlednings- och styrgrupperna aktivt arbetar för att tydliggöra roller och ansvar mellan organisationer samt roller och ansvar i Älvstadenorganisationen.

Ekonomisk utveckling 2017

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 103,7 (101,7) mnkr. Driftsnettot ligger i nivå med föregående år medan röresleresultatet minskat från 66,4 mnkr till 18,4 mnkr, en minskning med 48 mnkr. Avskrivningar har ökat med 3,3 mnkr samtidigt som nettot av nedskrivningar och reverseringar uppgår till -1,5 mnkr för 2017 jämfört med 3,1 mnkr 2016. Realisationsresultatet visar ett negativt utfall -2,6 (28,6) mnkr och beror delvis på ökad kostnader för avtalade åtaganden från tidigare års försäljningar. Övriga rörelsekostnader har ökat med 5,7 mnkr vilket beror på ökade utranteringskostnader hänförligt till komponentbyten.

Handwritten signature

Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2017.

Fastighetsförvaltning och Fastighetsutveckling

Beslut har tagits gällande att teckna överlåtelseavtal med Fastighetskontoret avseende en byggrätt för Lindholmens tekniska gymnasium.

Det pågår en större investering i Santos där nya idrottshallar byggs och som beräknas färdigställas under första kvartalet 2018.

Utveckling i bolagets områden

De geografiska områden som tillhör bolaget Norra Älvstranden Utveckling AB avser områdena Inre Sannegården, Kvillebäcken samt delar av Lindholmen.

Inre Sannegården

Under året färdigställdes de sista 22 bostäderna i området av Bergman & Hööks Byggnads AB på uppdrag av Riksbyggen, som består av cirka 350 lägenheter och ett antal mindre butiker samt en strandpark med trappor ner mot vattnet. Större delen av Inre Sannegården är nu färdigbyggt.

Kvillebäcken

I Kvillebäcken färdigställdes under året 213 bostäder och fyra verksamhetslokaler. Hela området omfattar 2 058 nya bostäder och beräknas stå klart 2020. Konsortiet som bygger hela området Kvillebäcken är följande: Ivar Kjellberg, Wallenstam, Bostadsbolaget, Veidekke, Derome, HSB, Bonava och Älvstranden Utveckling. Kvillebäcken är den första etappen i planen att göra Backaplansområdet till en naturlig del av Göteborgs innerstad.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet. Detaljplan för Lindholmens tekniska gymnasium har vunnit laga kraft och försäljning av byggrätten är godkänd av tillänkta köparen Fastighetskontoret.

Hållbarhet

De tre hållbarhetsaspekterna, ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, ska genomsyra verksamheten i allt som görs.

Risker och internkontroll

I linje med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll samt bolagets anvisning för intern styrning och kontroll antar Älvstrandenkoncernen senast i slutet på oktober -en analys över bolagets övergripande risker med åtgärdsplan och en internkontrollplan för nästkommande år. Dokumenten är levande och de uppdateras kontinuerligt för att identifiera, dokumentera och redovisa väsentliga risker. Om nya väsentliga risker uppkommer under året informeras styrelsen om dessa via VD-rapporten vid nästa styrelsemöte. I VD-rapporten kan styrelsen även följa förändringar av riskerna till följd av åtgärder.

De mest väsentliga riskerna identifieras på två sätt:

- I det dagliga arbetet med bolagets processer.
- I det årliga arbetet med att ta fram verksamhetsplan för nästkommande verksamhetsår.

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

B

Ränterisk

Kommunfullmäktige i Göteborg fattade under år 2013 beslut om finansiell samordning (handling 2013 nr 213). Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Älvstrandenkoncernen har ett eget konto hos finansavdelningen i staden där en årlig fast ränta utgår. Tidigare använde Älvstrandenkoncernen räntederivat för att minska ränterisken. Dessa kommer inte att ersättas när de löper ut på grund av den nya centrala kontolösningen. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Risk för missad måluppfyllelse

Framdriften av bolagets stadsutveckling påverkas av att utvecklingen av stadens övergripande styrning/ koordination av ekonomi och resurser inte nått tillräckligt långt. Här avses i första hand de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet i detta är avgörande för att nå positivt ekonomiskt resultat och i förlängningen också för hur långt staden når vad gäller målen för Vision Älvstaden. Det handlar om att ta ansvar för att offentliga värden hanteras för stadens bästa, i den form ägardirektivet anger.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om föreliggande verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Risk finns att värden går förlorade om för stor del av bolagets tillgångar används till att hålla igång egen verksamhet i avvaktan på start av genomförande i Älvstadens områden. Om stadsutvecklingen läggs över en längre tid än planerat behöver verksamhetens övriga delar följa med. Därför säkras löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet genom att större fastighetstransaktioner senareläggs.

Förväntad framtida utveckling

Området Inre Sannegården beräknas vara helt färdigställt under 2018. Kvillebäcken beräknas i sin helhet vara färdigställt 2020. Lindholmen utveckling som företagsnod utvecklingen inom kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

För de av bolagets dotter- samt dotterdotterbolag som är verksamma inom Älvstaden förväntas följande framtida utveckling:

Flera stora projekt är i slutfas av detaljplaneprocessen och vi planerar intensivt för genomförandet. Utifrån rådande situation gör bolaget nu en riktningssändring i syfte att få kraft i genomförandet och större utväxling på satsade resurser. Genom att tydligare ta rollen som byggherre i samverkan inom staden ska effektivitet och leverans säkras.

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutveckling gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och världskonjunktur.

Affärsmodellen där privata byggherrar samverkar i konsortier möjliggör stora volymer och effektivt genomförande. Bolagets leverans påverkas genom denna modell indirekt av marknaderna för nyproducerade bostäder och verksamhetslokaler.

RL

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	103 651	101 702	94 716	90 275
Resultat efter finansiella poster	25 490	68 216	492 803	35 389
Avkastning på eget kapital %	2,7%	5,8%	42,1%	3,7%
Balansomslutning	2 248 591	2 541 933	2 976 374	3 280 507
Soliditet %	42,3%	37,4%	46,9%	28,8%

Definitioner: se not 29

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	717 733 558
Årets resultat	1 119 235
Summa	<u>718 852 793</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	718 825 793
Summa	<u>718 825 793</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 47 201 tkr har erhållits och 71 116 tkr har lämnats

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till:

Fastighets AB Fribordet	1 302 tkr
Fastighets AB Raila	3 619 tkr
Eriksbergs Förvaltnings AB	21 765 tkr
Lindholmspiren Beta AB	3 568 tkr
Göteborg Frihamn AB	40 196 tkr
Fripoint AB	225 tkr
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	258 tkr
Fastighets AB Vingaren	32 tkr
Fastighets AB Antares	25 tkr
Fastighets AB Radny	25 tkr
Fastighets AB Vinstra	25 tkr
Fastighets AB Esterel	25 tkr
Fastighets AB Vibeke	25 tkr
Fastighets AB Vikaren	26 tkr
	71 116 tkr

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - erhållits från:

Fastighets AB Navet	10 666 tkr
Menlin Fastighets AB	3 377 tkr
Ferux Fastighet i Göteborg AB	2 604 tkr
Älvstranden Utveckling AB.	7 396 tkr
Norra Älvstranden Bostäder AB	352 tkr
Norra Älvstranden Service AB	22 423 tkr
Torghuset Fastighets AB	383 tkr
	47 201 tkr

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

12

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		103 651	101 702
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-18 007	-16 754
Underhållskostnader		-5 190	-3 231
Hysesgästanpassningar		-344	-74
Tomträttsavgäld		-115	-114
Fastighetsskatt		-1 654	-1 687
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 858	-3 409
Driftnetto		76 483	76 433
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-29 121	-21 172
Bruttoresultat	3, 4	47 362	55 261
Realisationsresultat sålda fastigheter		-2 597	28 644
Resultat efter fastighetsförsäljningar		44 765	83 905
Administration och försäljning		-19 690	-16 643
Övriga rörelseintäkter		215	390
Övriga rörelsekostnader	5	-6 863	-1 241
Rörelseresultat	3, 4	18 427	66 411
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 792	6 901
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 307	37 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-29 036	-42 269
Resultat efter finansiella poster		25 490	68 216
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		47 201	115 782
Koncernbidrag, lämnade		-71 116	-176 485
Resultat före skatt		1 575	7 513
Skatt på årets resultat	9	-456	-1 515
Årets resultat		1 119	5 998

V

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	449 609	389 482
Mark och markanläggningar	12	72 655	36 492
Inventarier och byggnadsinventarier	13	12 204	14 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	124 018	132 929
		<u>658 486</u>	<u>573 767</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	478 976	468 384
Fordringar hos koncernföretag	16	–	783 543
Övriga andelar	17	472	500
		<u>479 448</u>	<u>1 252 427</u>
Summa anläggningstillgångar		1 137 934	1 826 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 400	10 004
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		265	–
Fordringar hos Göteborgs Stad		91	248
Fordringar hos koncernföretag	24	1 083 978	680 930
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		1 693	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 801	7 995
		<u>1 110 657</u>	<u>715 739</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		1 110 657	715 739
SUMMA TILLGÅNGAR		2 248 591	2 541 933

g

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		717 734	711 736
Årets resultat		1 119	5 998
		<u>718 853</u>	<u>717 734</u>
		952 049	950 930
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	19 548	20 107
Uppskjuten skatteskuld	19	10 845	10 389
Övriga avsättningar	21	33 776	42 590
		<u>64 169</u>	<u>73 086</u>
Långfristiga skulder			
	22		
Skulder till Göteborgs Stad		1 110 000	1 110 000
Skulder till koncernföretag		–	285 737
		<u>1 110 000</u>	<u>1 395 737</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 960	12 222
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 197	–
Skulder till Göteborgs Stad		28 553	23 296
Skulder till koncernföretag		72 101	70 199
Övriga skulder		667	4 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 895	11 802
		<u>122 373</u>	<u>122 180</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 248 591</u>	<u>2 541 933</u>

12

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2016-01-01	122 447	110 749	1 163 736
Utdelning				-452 000
<i>Årets resultat</i>				5 998
Eget kapital	2016-12-31	122 447	110 749	717 734

2017-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2017-01-01	122 447	110 749	717 734
<i>Årets resultat</i>				1 119
Eget kapital	2017-12-31	122 447	110 749	718 853

Aktiekapitalet består av 122 447 aktier á kvotvärde om 1 000 kr

N

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 490	68 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25 12 422	-23 089
	<u>37 912</u>	<u>45 127</u>
Betald inkomstskatt	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 912	45 127
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-27 899	29 385
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	34 597	-33 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>44 610</u>	<u>41 504</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 145	-64 542
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	451	24 945
Avyttring av finansiella tillgångar	783 543	3 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>668 849</u>	<u>-36 531</u>
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	115 782	18 791
Erhållen utdelning	452 000	-
Amortering av lån	-285 738	-
Lämnade koncernbidrag	-176 485	-60 504
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-452 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-346 441</u>	<u>-41 713</u>
Årets kassaflöde	367 018	-36 740
Likvida medel vid årets början	<u>676 426</u>	<u>713 166</u>
Likvida medel vid årets slut	24 1 043 444	676 426

5

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Klassificering mm

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar och skulder mot bolag och nämnder inom Göteborgs Stad har delats upp på följande rubriceringar:

Nämnder inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad
Bolag inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos Göteborgs Stad i balansräkningen men klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Ändrad redovisningsprincip

Till följd av att skulder och fordringar mot nämnder inom Göteborgs Stad specificeras i balansräkningen har justering av poster för 2016 omklassificerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren. De poster som berörs är Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter där skuld omklassificerats till Skuld till Göteborgs Stad. För ytterligare information se not 23

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader. Om projektet tar betydande tid i anspråk att färdigställa läggs ränta till anskaffningskostnaden.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

la

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-40 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2017. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras.

Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras. Beståndet är spretigt och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsec Advice AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsec Advice AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Newsec Advice AB har kännedom av från deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflödena jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgästanpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2018-2028) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

W

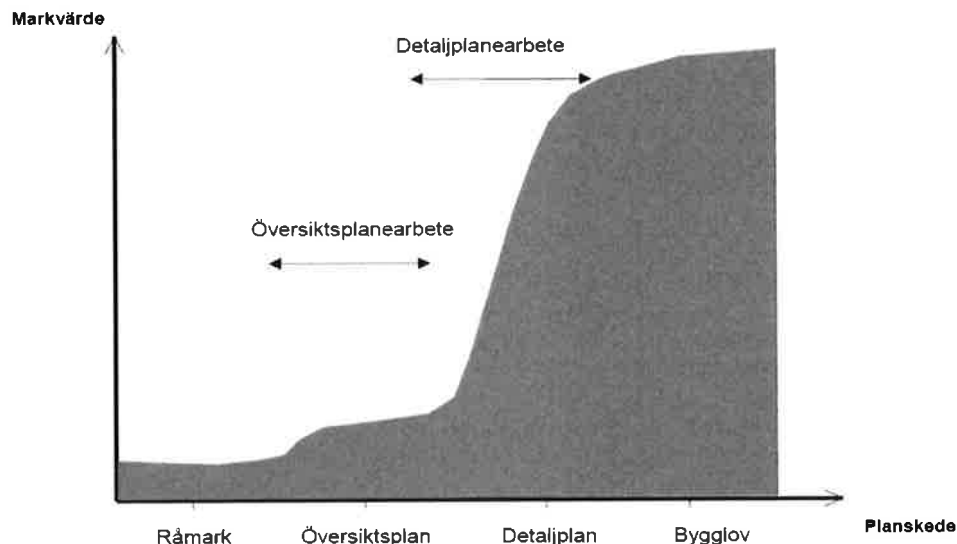
Byggrätternas värde

Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Då värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut måste marknadsvärden korrigeras på antingen de ansatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Newsec Advice AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det ansätts till noll varierar från objekt till objekt.

Vid värderingen av byggrätterna har ingen hänsyn tagits till kostnader som uppstått till följd av investeringar i infrastruktur. Endast på bokslutsdagen kända exploateringskostnader har påverkat värderingen av byggrätter men det kan finnas fler okända exploateringskostnader som kommer att påverka det slutliga marknadsvärdet vid försäljningstillfället.



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

V

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkterna vid operationella leasingavtal, intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

h

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget Räntekostnader och liknande en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

lg

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I resultaträkningen redovisas företagets huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet och resultatet från fastighetsförsäljningar.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värme-kostnad.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

10

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

- Nedskrivningsprövning, not 11
- Avsättningar, not 21.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

All personal är anställd i Älvstranden Utveckling AB, där samtliga personalkostnader bokförs. Personalkostnaderna ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Revisionsarvodet bokförs i Älvstranden Utveckling AB och ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Not 4 Operationell leasing

	2017	2016
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	–	-3 584
Mellan ett och fem år	–	-13 686
Senare än fem år	–	-2 537
	–	-19 807

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter – -3 631

Samtliga leasingavtal har överlåtit till Älvstranden Utveckling AB. Leasingavtalen 2016 avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2017	2016
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	84 084	93 349
Mellan ett och fem år	165 144	163 339
Senare än fem år	19 800	71
	269 028	256 759

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat 19 422 5 452

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden.

Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI), fastighetsskatt samt omsättningsbaserad hyra. Justering av 2016 års siffror har gjorts då vi genom systemstöd kunnat ta fram mer tillförlitliga belopp.

lg

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Ökning av rörelsekostnader är hänförligt till utrangeringskostnad av komponenter som 2017 uppgick till 6 024 tkr (873 tkr)

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-2 019
Utdelning från andelar i koncernföretag, AB	-	1 962
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 792	6 958
	<u>6 792</u>	<u>6 901</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	28 801	36 683
Ränteintäkter, övriga	506	490
	<u>29 307</u>	<u>37 173</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	-1 617	-7 163
Räntekostnader, övriga	-27 420	-35 106
	<u>-29 036</u>	<u>-42 269</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Uppskjuten skatt	-456	-1 515
	<u>-456</u>	<u>-1 515</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		1 575		7 513
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-347	22,0%	-1 653
Ej avdragsgilla kostnader	6,8%	-107	6,3%	-477
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-8,2%	615
Övrigt	0,1%	-2	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>28,9%</u>	<u>-456</u>	<u>20,2%</u>	<u>-1 515</u>

✓

Not 10	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	708 420	703 093
	Avyttringar och utrangeringar	-2 353	-1 912
	Omklassificeringar	83 808	7 239
	Vid årets slut	<u>789 875</u>	<u>708 420</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-255 142	-237 169
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 020	1 038
	Årets avskrivning	-22 348	-19 011
		<u>-276 470</u>	<u>-255 142</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-63 796	-67 325
	Under året återförda nedskrivningar	-	3 529
	Årets nedskrivningar	-	-
		<u>-63 796</u>	<u>-63 796</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>449 609</u>	<u>389 482</u>
	Skattemässigt restvärde fastigheter	474 450	377 883

Not 11 **Uppllysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	<u>502 283</u>	<u>448 473</u>
Verkligt värde	1 697 500	1 219 900
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 257 600	1 220 620
Byggrätter	<u>439 900</u>	<u>289 200</u>
	1 697 500	1 509 820

Norra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2017.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

V

Not 12 Mark och markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	82 798	82 798
Nyanskaffningar	–	622
Omklassificeringar	40 093	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-622
	<u>122 891</u>	<u>82 798</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-45 628	-43 394
Årets avskrivning	-2 393	-2 234
	<u>-48 021</u>	<u>-45 628</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-678	-229
Årets nedskrivningar	-1 537	-449
	<u>-2 215</u>	<u>-678</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 655	36 492

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 444	53 864
Nyanskaffningar	154	188
Avyttringar och utrangeringar	–	-9 608
	<u>44 598</u>	<u>44 444</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 580	-34 435
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	7 832
Årets avskrivning	-2 814	-2 977
	<u>-32 394</u>	<u>-29 580</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 204	14 864

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	132 929	76 436
Omklassificeringar	-123 901	-7 239
Under året nedlagda kostnader	119 719	63 732
Avyttringar och utrangeringar	-4 729	–
Redovisat värde vid årets slut	124 018	132 929

h

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	343 937	342 064
Lämnade aktieägartillskott	3 800	–
Resultatandel i kommanditbolag	6 792	6 958
Avyttring	–	-5 085
	<u>354 529</u>	<u>343 937</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	478 976	468 384

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital 1)	Varav Årets resultat	2017-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	149 729	-3 614	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 097	4	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	34 501	-82 431	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	562 200	13 318	286 893
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	450 407	-3 331	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	269	-4 077	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 815	–	50 497
		<u>1 263 018</u>	<u>-80 131</u>	<u>478 976</u>

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital 1)	Varav Årets resultat	2016-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	153 343	-1 066	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 093	0	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	116 932	2 196	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	548 882	13 643	280 101
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	176 881	-138 429	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	546	0	6 164
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 816	0	50 497
		<u>1 062 493</u>	<u>-123 655</u>	<u>468 384</u>

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

1) Eget kapital anges exklusive dolda övervärden se not 11

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	783 543	783 543
Reglerade fordringar	-783 543	–
Redovisat värde vid årets slut	–	783 543

27

Not 17 Övriga andelar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-639	-611
Årets avskrivningar	-28	-28
	<u>-667</u>	<u>-639</u>
Redovisat värde vid årets slut	472	500

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 18 Ränteswappar

	2017-12-31		2016-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	900 000	-57 531	1 100 000	-79 397
	<u>900 000</u>	<u>-57 531</u>	<u>1 100 000</u>	<u>-79 397</u>

Verkligt värde utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika swapparna. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras med den för löptiden relevanta nollkupongräntan. Samtliga nuvärden summeras och sedan görs avdrag för det nominella beloppet i instrumentet, resterande värde utgör verkligt värde.

Not 19 Uppskjuten skatt

2017-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	523 797	474 450	49 347
	<u>523 797</u>	<u>474 450</u>	<u>49 347</u>
2017-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	10 856	10 856
Skattemässigt underskottsavdrag	11	-	-11
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>11</u>	<u>10 856</u>	<u>10 845</u>
2016-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	425 975	377 883	48 092
	<u>425 975</u>	<u>377 883</u>	<u>48 092</u>
2016-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	10 580	10 580
Skattemässigt underskottsavdrag	191	-	-191
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>191</u>	<u>10 580</u>	<u>10 389</u>

✓

Not 20 **Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse**

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	19 548	20 107
	<u>19 548</u>	<u>20 107</u>

Not 21 **Övriga avsättningar**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	42 590	59 137
Avsättningar som gjorts under året ¹	1 850	2 408
Belopp som tagits i anspråk under året	-10 664	-4 788
Outnyttjade belopp som har återförts under året	—	-14 167
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 776</u>	<u>42 590</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 mnkr och per 2017-12-31 återstod 30 mnkr. Under år 2017 har avsättning ökat för Inre Sannegården med 2 Mnkr.

Not 22 **Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen:	1 110 000	1 110 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:	—	—
	<u>1 110 000</u>	<u>1 110 000</u>

Not 23 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 859	8 056
Fastighetsskatt	1 702	1 671
Övriga poster	1 334	2 075
	<u>9 895</u>	<u>11 802</u>

I 2016 års belopp ingick tidigare upplupna kostnader och förutbetalda intäkter till nämnder inom staden. Dessa har omklassificerats till Skuld hos Göteborgs Stad och uppgår till 21 982 tkr.

Not 24 **Likvida medel**

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldoto till 1 043 445 tkr (f.å 676 426 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassafliödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen.

✓

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2017	2016
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	29 121	21 172
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	882	-19 656
Resultatandel från kommanditbolag	-6 792	-6 958
Anteciperad utdelning från dotterbolag	–	–
Avsättningar till pensioner	-559	-1 017
Övriga avsättningar	-8 814	-16 547
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 416	-83
	<u>12 422</u>	<u>-23 089</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	391	402
	<u>391</u>	<u>402</u>

Not 27 Koncernuppgifter

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling ägs till 100% av Higab AB.

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i en koncern omfattande 7 dotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Not 28 Upplysningar om närstående

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 36,3% (47,3 %) av inköpen och 2,7% (2,8%) av försäljningen företag inom Älvstranden Koncernen.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver

Not 30 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisning.

✓

Not 31 Förlag till disposition av företagens vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	717 733 558
Årets resultat	1 119 235
Summa	<u>718 852 793</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	718 852 793
Summa	<u>718 852 793</u>

Göteborg 2018-02-09


Mattias Jonsson
Ordförande


Bosse Parbring



Lennart Duell


Magnus Nylander



Håkan Hallengren


Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisör

Vår granskningsrapport har avgivits 2018-


Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer


Hans Aronsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556001-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norra Älvstranden Utveckling AB:s finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor