

Beslutsärende – Årsredovisning 2018 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2018.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2018 utarbetat förslag enligt för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Ärendet

Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB för 2018 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Eget kapital	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	21

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Södra Älvstranden Utveckling AB för år 2018.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av 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 Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

KONCERNEN

Södra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till ett helägt dotterbolag, Älvstranden Gullbergsvass AB. Södra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, upprättar koncernredovisning.

STYRELSEN

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

BOLAGETS VERKSAMHET

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framförallt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs stad direkt genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.

Södra Älvstranden Utveckling äger fastigheter på södra sidan av Göta Älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med hjälp av bolagets spetskompetens inom hållbar stadsutveckling förädlas/utvecklas Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med vision Älvstaden.

Försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets delområden. Genom modellen omvandlas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram. Den ekonomiska styrningen måste balansera ekonomin över tid så bolagets ekonomiska resurser utnyttjas maximalt för att uppnå mesta möjliga av vision Älvstaden.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Vision Älvstaden och leda styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Under 2018 har bolaget tecknat ett genomförandeavtal med Göteborgs stad avseende detaljplaneområdet vid Masthuggskajen.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av 3§ i bolagsordningen.

EKONOMISK UTVECKLING 2018

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -27,2 mnkr (-26,3 mnkr). Administrationskostnader har ökat mot föregående år vilket främst är hänförligt till de resurser som stadsutvecklingsprojekten kräver. Då samtliga övriga kostnader har minskat, bland annat till följd av gjorda försäljningar föregående år, hamnar årets resultat efter finansiella poster i nivå med föregående år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2018

Masthuggskajen

2018 blev detaljplanen för Masthuggskajen antagen och förhandlingarna om markfördelnings- och exploateringsavtal med konsortiet var intensiva under andra halvan av året.

Under våren 2018 tecknade bolaget ett genomförandeavtal med Fastighetskontoret avseende Masthuggskajen. Försäljning av byggrätter planeras att genomföras under 2019.

Skeppsbron

Kommunfullmäktiges ställningstagande till Skeppsbrons ekonomi uteblev under 2018, vilket påverkar projektets framdrift och bolagets framtida leveranser.

HÅLLBARHET

Hållbar stadsutveckling är Älvstranden Utveckling AB:s huvuduppdrag. De tre hållbarhetsaspekterna, ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, ska därför genomsyra verksamheten i allt som görs.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Framdriften av koncernens stadsutveckling är beroende av hur stadens övergripande styrning och koordinering av ekonomi och resurser fungerar. 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.

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har mycket stor påverkan på bolaget. Bolaget budgeterar årligen med ett negativt resultat. Det negativa resultatet skall balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Avseende transaktionsresultatet råder en stor osäkerhet med hänsyn till konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocessen.

Den nya ränteavdragsbegränsningsregel som trädde i kraft 1 juli 2018 kommer att påverka Älvstrandenkoncernens resultat under kommande år. Höga räntekostnader i kombination med ett resultat som fluktuerar över åren gör att regeln kommer träffa bolaget vilket innebär ökade skattekostnader.

Genomförandet i framför allt Masthuggskajen kommer att kräva mycket höga investeringar vilka är förknippade med ekonomiska risker. De avser mestadels kommande infrastrukturåtgärder långt fram i tiden vilket gör de svåra att bedöma. En del av bolagets avyttrade projekt är förknippade med återstående åtagande, redovisade som avsättningar. Prognoserna för våra behov av avsättningar uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten kommer in i resultaträkningen samma år.

Finansiell riskhantering

Kommunfullmäktige i Göteborg fattade 2013 beslut om finansiell samordning (handling 2013 nr 213). Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Ränterisk och derivat

Koncernen Älvstranden Utveckling har ett konto hos stadens finansavdelning som benämns som kontolösningen, där en årlig fast ränta utgår. Kontot ska ersätta nuvarande lånereverser men detta kommer ske successivt då koncernen har avtal för att minska ränterisken i form av räntederivat. Dessa kommer inte att förnyas när de löper ut på grund av den nya centrala kontolösningen. Koncernen kommer därmed enbart kunna påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevoly.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering sker till 100 procent via Göteborgs Stads koncernbank. Bolaget ingår i en koncernstruktur med en beviljad koncernlimit på 1 000 mnkr.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Detaljplanerna för Masthuggskajen och Skeppsbron är nu på väg in i genomförandeskede och försäljning av byggrätter förväntas ske under 2019.

Avsättningar för infrastrukturprojekt kommer att öka avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna på Masthuggskajen och Skeppsbron bidrar till detta. Avsättningar är till skillnad från andra skulder i balansräkningen inte exakt beräknade eftersom dessa sträcker sig över många år framåt i tiden och det råder osäkerhet om dess exakta storlek.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	1 839	2 483	2 990	4 464
Driftsnetto	-2 795	-1 807	880	3 083
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	290 107	255 461	380 084	337 334
Soliditet %	37,8%	42,9%	27,0%	30,8%

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 679 239
Årets resultat		-122 428
	Summa	<u>9 556 811</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		9 556 811
	Summa	<u>9 556 811</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Hysesintäkter		1 839	2 483
		1 839	2 483
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-322	-373
Underhållskostnader		-716	-592
Fastighetsskatt		-2 057	-2 376
Arrende		-5	-
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 534	-949
Driftnetto		-2 795	-1 807
Avskrivningar		-697	-1 937
Bruttoresultat	3, 4	-3 492	-3 744
Realisationsresultat sålda fastigheter		34	-1 632
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-3 458	-5 376
Administration och försäljning		-20 554	-12 730
Övriga rörelseintäkter		804	-
Övriga rörelsekostnader		-100	-3 636
Rörelseresultat	3, 4	-23 308	-21 742
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	-	897
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 941	-5 469
Resultat efter finansiella poster		-27 249	-26 314
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		27 031	35 134
Resultat före skatt		-218	8 820
Skatt på årets resultat	7	96	-1 940
Årets resultat		-122	6 880

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	3 846	4 074
Mark och markanläggningar	10	110 363	110 832
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	140 271	108 113
		<u>254 480</u>	<u>223 019</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
		<u>29 091</u>	<u>29 091</u>
Summa anläggningstillgångar		283 571	252 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 085	1 183
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		32	—
Aktuell skattefordran		3 198	1 529
Övriga fordringar		62	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 159	639
		<u>6 536</u>	<u>3 351</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	—	—
Summa omsättningstillgångar		6 536	3 351
SUMMA TILLGÅNGAR		290 107	255 461

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 679	2 799
Årets resultat		-122	6 880
		<u>9 557</u>	<u>9 679</u>
		109 557	109 679
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	711	807
Övriga avsättningar	16	13 238	13 238
		<u>13 949</u>	<u>14 045</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 820	2 670
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		6	4 187
Skulder till Göteborgs Stad		33 607	24 624
Skulder till koncernföretag		110 185	72 667
Övriga skulder		14 941	25 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 042	2 418
		<u>166 601</u>	<u>131 737</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 107	255 461

Rapport över förändringar i eget kapital

2017-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2017-01-01	100 000	–	2 799
<i>Årets resultat</i>				6 880
Eget kapital	2017-12-31	100 000	–	9 679

2018-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2018-01-01	100 000	–	9 679
<i>Årets resultat</i>				-122
Eget kapital	2018-12-31	100 000	–	9 557

Aktiekapitalet består av 1 000 000 aktier á kvotvärde om 100 kr

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).

KLASSIFICERINGAR

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.

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 koncernens 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 värmekostnad.

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

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.

Leasegivare

Leasingintäkter 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.

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.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. Under 2018 har beslut fattats att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gäller skattesats 21,4% och under åren 2021 och framåt gäller skattesatsen 20,6%. De skatteskulder / skattefordringar som förväntas realiseras under åren 2019-2020 värderas således till 21,4% samtidigt som övriga poster värderas till 20,6%

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.

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.

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.

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. Fastigheten Älvrummet skrivs av under kontraktperioden, vilken är 5 år.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Mark	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 i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2018. 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.

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 kassaflöden 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 (2019-2028) 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.

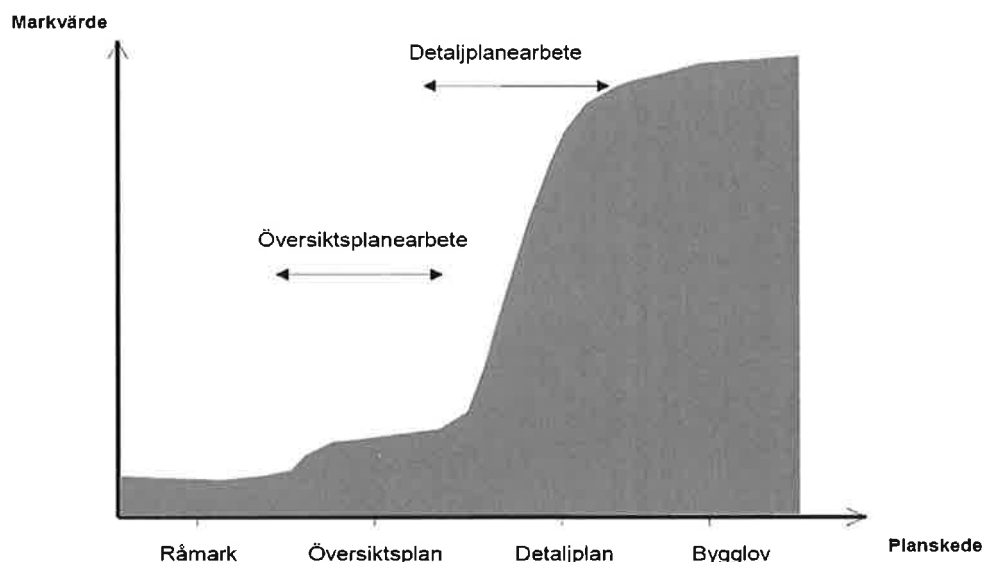
Byggrätternas värde

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 åsatta 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.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.



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. 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 tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat från fastighetsförsäljning på egen rad i resultaträkningen.

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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga avyttras eller 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.

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 de risker och fördelar som till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

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.

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 9.
- Avsättningar, not 16

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

	2018	2017
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 828	1 052
Mellan ett och fem år	3 243	1 393
Senare än fem år	—	—
	5 071	2 445
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	87	7

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden. Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI) samt fastighetsskatt.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	—	897
	<u>—</u>	<u>897</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, koncernföretag	-3 941	-5 469
	<u>-3 941</u>	<u>-5 469</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Uppskjuten skatt	96	-1 940
	<u>96</u>	<u>-1 940</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-218		8 820
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22%	48	22%	-1 940
Ej avdragsgilla kostnader	0%	—	0%	—
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	22%	48	0%	—
Redovisad effektiv skatt	44%	96	22%	-1 940

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 645	17 173
Avyttringar och utrangeringar	—	-12 528
Vid årets slut	<u>4 645</u>	<u>4 645</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-571	-11 404
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	12 302
Årets avskrivning	<u>-228</u>	<u>-1 469</u>
	-799	-571
Redovisat värde vid årets slut	3 846	4 074
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	3 846	4 074

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 9 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	109 093	109 321
Verkligt värde	651 848	677 200
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 800	1 800
Byggrätter	650 048	675 400
	<u>651 848</u>	<u>677 200</u>

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2018.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 10 **Mark och markanläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	114 621	119 298
Avyttringar och utrangeringar	–	-5 475
Omklassificeringar	–	798
	<u>114 621</u>	<u>114 621</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 789	-3 321
Årets avskrivning	-469	-468
	<u>-4 258</u>	<u>-3 789</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>110 363</u>	<u>110 832</u>
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	105 247	105 247

Not 11 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	108 113	51 557
Förvärv	32 158	69 854
Omklassificeringar	–	-13 298
Redovisat värde vid årets slut	<u>140 271</u>	<u>108 113</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2018-12-31	2017-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091 1)	29 091
			29 091	29 091

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

1) Eget kapital (inkl 78,6% av obeskattade reserver) per 2018-12-31 uppgick till 30 708 tkr (29 453 tkr), varav årets resultat uppgick till 9 054 tkr (373 tkr).

Not 13 Uppskjuten skatt

2018-12-31			
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	114 208	110 759	3 449
	114 208	110 759	3 449
2018-12-31			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	-	711	711
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	-	711	711

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Fortsättning not 13 Uppskjuten skatt

2017-12-31			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	114 905	111 237	3 668
	<u>114 905</u>	<u>111 237</u>	<u>3 668</u>

2017-12-31			
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (22%)	–	807	807
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>–</u>	<u>807</u>	<u>807</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	–	8
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 015	631
Övriga poster	144	–
	<u>1 159</u>	<u>639</u>

Not 15 Kassa och bank

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -130 591 tkr (-105 546 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 16 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	13 238	10 500
Avsättningar som gjorts under året ¹	–	2 738
Belopp som tagits i anspråk under året	–	–
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 238</u>	<u>13 238</u>

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Avsättning avser miljöåtaganden i samband med försäljning.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	476	34
Upplupen fastighetsskatt	4 566	2 384
	5 042	2 418

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Koncernuppgifter

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587.

Not 20 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 70% (65%) av inköpen och 0% (43%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 13% (41%) av inköpen och 51% (45%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborg stadshuskoncern.

Not 21 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 78,6% av obeskattade reserver

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver ordinarie verksamhet, har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till undertecknande av årsredovisning.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 23 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 679 239
Årets resultat		-122 428
	Summa	<u>9 556 811</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		9 556 811
	Summa	<u>9 556 811</u>

Göteborg 2019-02-08Mattias Jonsson
Ordförande

Bosse Parbring

Lennart Duell

Magnus Nylander

Håkan Hallengren

Lena Andersson
*Verkställande direktör*Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABHelén Olsson Svårdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2019-02-08

Sven R. Andersson
*lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*Hans Aronsson
*lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*