

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<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	24

Förvaltningsberättelse

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

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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.

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 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.

Norra Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv. 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.

Befintlig fastighetsförvaltning samt 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.

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 bl.a. avyttrat fastigheten Kville Saluhall. Ombyggnation av fastigheten Santos, som pågått under några år, är nu färdigställd. Hyresgästen har nu flyttat in i de nya lokalerna som byggts om till idrottsändamål.

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.

2

EKONOMISK UTVECKLING 2018

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 122,2 (103,7) mnkr. Den ökade omsättningen är främst hänförligt till de hyresgästanpassningar som färdigställts under året.

Driftsnettot har ökat med 11,4 mnkr mot föregående år och rörelseresultatet har ökat från 18,4 mnkr till 56,9 mnkr, en ökning med 38,5 mnkr där realisationsresultat bidrar med 34,2 mnkr. Realisationsresultatet för 2018 visar ett positivt utfall med 31,6 (-2,6) mnkr och beror framförallt på försäljning av mark till Fastighetskontoret inför uppförande av Lindholmens tekniska gymnasium samt försäljning av Kville Saluhall till GöteborgsLokaler AB.

Avskrivningar har ökat med 12,4 mnkr där ökningen framför allt är kopplad till de hyresgästanpassningar som färdigställts.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2018.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetskontoret har förvärvat en 5 000 kvm stort markområde innehållande en byggrätt om 11 000 kvm. Här ska det uppföras en gymnasieskola, Lindholmens tekniska gymnasium som ska vara inflyttningsklar höstterminen 2020 för de cirka 1 000 elever som ska studera där. Lindholmens tekniska gymnasium är den första kommunala gymnasieskola som byggts i Göteborgs Stad på 25 år.

Kville Saluhall har avyttrats till vårt systerbolag GöteborgsLokaler AB. Fastigheten är ritad av Gustav Appell arkitektkontor. Kville Saluhall var nominerad till Kasper Salin-priset 2013 när den byggdes och vann sedan år 2014 utmärkelsen Per och Alma Olssons pris för "årets bästa byggnad i Göteborg". Även den sista lilla markbiten i Kvillebäcken om 49 kvm avyttrades under 2018 så nu har inte Älvstrandenkoncernen någon mark kvar i området.

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

Genomförandeskedet i Inre Sannegården är klart och därmed är området färdigbyggt.

Kvillebäcken

Projektet Kvillebäcken har nu pågått under 11 år och skapat en hållbar, promenad- och cykelvänlig stadsdel med 12 bostadskvarter, 2 058 lägenheter samt verksamhetslokaler för ett par tusen arbetsplatser. Hela området beräknas färdigställt under år 2020.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

HÅLLBARHET

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

12

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Framdriften av bolagets 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 konjunkurläget.

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 detaljplanprocessen.

Den nya ränteavdragsbegränsnings regel som trädde i kraft 1 juli 2018 kommer att påverka bolagets 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.

En del av koncernens avyttrade projekt är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser mestadels kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid mm långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Desto längre fram i planskedet desto mindre är risken. Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. Desto mer omfattande en byggrätt är ju större kan marknadsrisken anses vara vilket återspeglas genom att stora kontorsprojekt sällan påbörjas på spekulation utan kräver en hög uthyrningsandel innan byggstart.

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. Desto 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 åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs. Detta är av naturliga skäl svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässig aspekt men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

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 lånevolymer.

12

I årsbokslutet har bolaget 7 ränteswappar kvar om totalt 900 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2019–2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden för de lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 1,51 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,16 %.

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. Bolaget ingår i en koncernstruktur med en beviljad koncernlimit på 1 000 mnkr.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	122 175	103 651	101 702	94 716
Resultat efter finansiella poster	65 082	25 490	68 216	492 803
Avkastning på eget kapital %	6,9%	2,7%	5,8%	42,1%
Balansomslutning	2 225 589	2 248 591	2 541 933	2 976 374
Soliditet %	42,2%	42,3%	37,4%	46,9%

Definitioner: se not 28

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	718 852 794
Årets resultat	-11 918 850
Summa	<u>706 933 944</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	706 933 944
Summa	<u>706 933 944</u>

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

h

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		122 175	103 651
		122 175	103 651
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-19 489	-18 007
Underhållskostnader		-6 593	-5 190
Hysesgästanpassningar		-59	-344
Tomträttsavgäld och markarrende		-115	-115
Fastighetskatt		-1 083	-1 654
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 444	-1 858
Övriga fastighetskostnader		-4 576	-
Driftnetto		87 816	76 483
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-41 499	-29 121
Bruttoresultat	3, 4	46 317	47 362
Realisationsresultat sålda fastigheter		31 617	-2 597
Resultat efter fastighetsförsäljningar		77 934	44 765
Administration och försäljning		-20 328	-19 690
Övriga rörelseintäkter		124	215
Övriga rörelsekostnader	5	-836	-6 863
Rörelseresultat	3, 4	56 894	18 427
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	7 342	6 792
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 201	29 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-26 355	-29 036
Resultat efter finansiella poster		65 082	25 490
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		46 090	47 201
Koncernbidrag, lämnade		-125 803	-71 116
Resultat före skatt		-14 631	1 575
Skatt på årets resultat	9	2 712	-456
Årets resultat		-11 919	1 119

R

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	468 125	449 609
Mark och markanläggningar	12	63 485	72 655
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 601	12 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>76 049</u>	<u>124 018</u>
		615 260	658 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	486 319	478 976
Övriga andelar	16	<u>444</u>	<u>472</u>
		486 763	479 448
Summa anläggningstillgångar		1 102 023	1 137 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		7 155	5 400
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		265	265
Fordringar hos Göteborgs Stad		32	91
Fordringar hos koncernföretag	23	1 095 612	1 083 978
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		245	1 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 828</u>	<u>3 801</u>
		1 123 566	1 110 657
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		1 123 566	1 110 657
SUMMA TILLGÅNGAR		2 225 589	2 248 591

2

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		718 853	717 734
Årets resultat		-11 919	1 119
		<u>706 934</u>	<u>718 853</u>
		940 130	952 049
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	18 873	19 548
Uppskjuten skatteskuld	18	7 807	10 845
Övriga avsättningar	20	33 326	33 776
		<u>60 006</u>	<u>64 169</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	21,17	1 110 000	1 110 000
		<u>1 110 000</u>	<u>1 110 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 735	8 960
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 449	2 197
Skulder till Göteborgs Stad		23 693	28 553
Skulder till koncernföretag		69 767	72 101
Övriga skulder		-	667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 809	9 895
		<u>115 453</u>	<u>122 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 225 589</u>	<u>2 248 591</u>

2

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2018-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2018-01-01	122 447	110 749	718 853
Årets resultat				-11 919
Eget kapital	2018-12-31	122 447	110 749	706 934

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

M

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	65 082	25 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 -8 291	12 422
	<u>56 791</u>	<u>37 912</u>
Betald inkomstskatt	-326	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>56 465</u>	<u>37 912</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 831	-27 899
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 263	34 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>46 371</u>	<u>44 610</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 897	-115 145
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	71 941	451
Avyttring av finansiella tillgångar	-	783 543
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>43 044</u>	<u>668 849</u>
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	47 201	115 782
Erhållen utdelning	-	452 000
Amortering av lån	-	-285 738
Lämnade koncernbidrag	-71 116	-176 485
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-452 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-23 915</u>	<u>-346 441</u>
Årets kassaflöde	65 500	367 018
Likvida medel vid årets början	<u>1 043 444</u>	<u>676 426</u>
Likvida medel vid årets slut	23 1 108 944	1 043 444

2

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 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 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.

Leasetagare

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

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.

M

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Bolaget har endast förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi och redovisar en pensionsskuld 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.

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. 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.

2

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. 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. 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 orspriser 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 (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.

✓

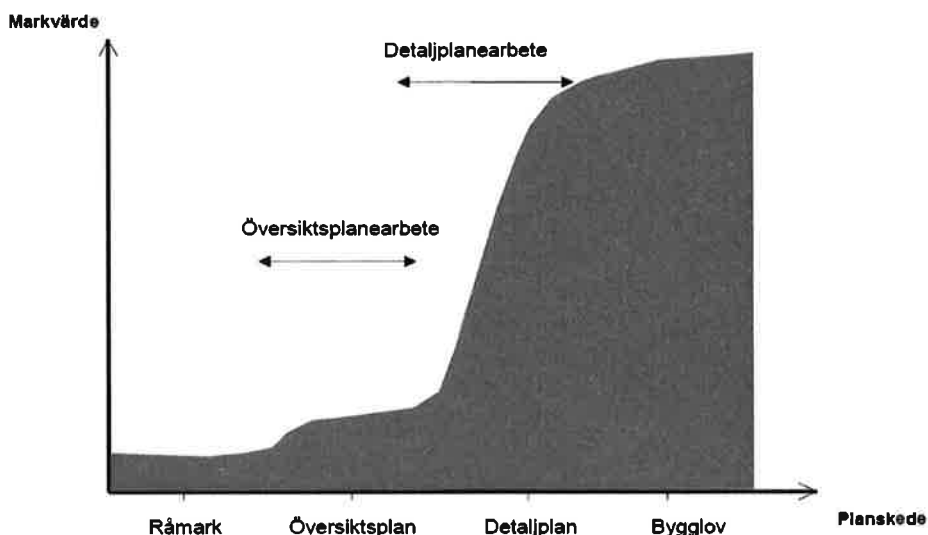
Byggrätternas värde

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 åsatt 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 åsatt 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 åsätts 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 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 tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

Den kostnad som uppstår vid en utrangering av komponent redovisas som en Övrig kostnad i resultaträkningen.

12

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 utrangeras. 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.

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.

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse 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.

12

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 11
- Avsättningar, not 20.

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inom ett år	73 904	84 084
Mellan ett och fem år	114 304	165 144
Senare än fem år	<u>11 510</u>	<u>19 800</u>
	199 718	269 028
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	32 678	19 422

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

h

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Minskning av rörelsekostnader är hänförligt till utrangeringskostnad av komponenter som 2018 uppgick till 173 tkr (6 024 tkr)

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	7 342	6 792
	<u>7 342</u>	<u>6 792</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	26 834	28 801
Ränteintäkter, övriga	367	506
	<u>27 201</u>	<u>29 307</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, koncernföretag	-	-1 617
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-25 502	-26 520
Räntekostnader, övriga	-853	-899
	<u>-26 355</u>	<u>-29 036</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-326	-
Uppskjuten skatt	3 038	-456
	<u>2 712</u>	<u>-456</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-14 631		1 575
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	3 219	22,0%	-347
Ej avdragsgilla kostnader	-7,1%	-1 038	6,8%	-107
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	3,6%	531	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>18,5%</u>	<u>2 712</u>	<u>28,9%</u>	<u>-456</u>



Not 10	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	789 875	708 420
	Avyttringar och utrangeringar	-42 998	-2 353
	Omklassificeringar	76 868	83 808
		<u>823 745</u>	<u>789 875</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-276 470	-255 142
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 714	1 020
	Årets avskrivning	-36 121	-22 348
		<u>-306 877</u>	<u>-276 470</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-63 796	-63 796
	Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	16 568	-
	Årets nedskrivningar	-1 515	-
		<u>-48 743</u>	<u>-63 796</u>
	Redovisat värde vid årets slut	468 125	449 609
	Skattemässigt restvärde fastigheter	493 709	474 450

Not 11 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	<u>531 610</u>	<u>522 264</u>
Verkligt värde	1 719 700	1 697 500
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 348 500	1 257 600
Byggrätter	<u>371 200</u>	<u>439 900</u>
	1 719 700	1 697 500

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 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 redovisningsprinciperna.

h

Not 12 Mark och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	122 891	82 798
Omklassificeringar	–	40 093
Avyttringar och utrangeringar	-7 699	–
	<u>115 192</u>	<u>122 891</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-48 021	-45 628
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 903	–
Årets avskrivning	-3 420	-2 393
	<u>-49 538</u>	<u>-48 021</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 215	-678
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	46	-1 537
	<u>-2 169</u>	<u>-2 215</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>63 485</u>	<u>72 655</u>

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 598	44 444
Nyanskaffningar	–	154
Avyttringar och utrangeringar	-6 134	–
	<u>38 464</u>	<u>44 598</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-32 394	-29 580
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 945	–
Årets avskrivning	-414	-2 814
	<u>-30 863</u>	<u>-32 394</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 601</u>	<u>12 204</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	124 018	132 929
Omklassificeringar	-76 868	-123 901
Under året nedlagda kostnader	30 949	119 719
Avyttringar och utrangeringar	-2 050	-4 729
Redovisat värde vid årets slut	<u>76 049</u>	<u>124 018</u>

✍

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	354 529	343 937
Lämnade aktieägartillskott	–	3 800
Resultatandel i kommanditbolag	7 343	6 792
	<u>361 872</u>	<u>354 529</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	486 319	478 976

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital 1)	Varav Årets resultat	2018-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	139 258	-10 471	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 211	114	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	35 106	605	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	576 597	14 397	294 236
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	444 906	-5 501	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	247 915	247 646	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 815	–	50 497
		<u>1 509 808</u>	<u>246 790</u>	<u>486 319</u>
				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>

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 Övriga andelar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-667	-639
Årets avskrivningar	-28	-28
	<u>-695</u>	<u>-667</u>
Redovisat värde vid årets slut	444	472

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

b

Not 17 Ränteswappar

Skulder	2018-12-31		2017-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Ränteswappar	900 000	-37 147	900 000	-57 531
	900 000	-37 147	900 000	-57 531

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 18 Uppskjuten skatt

2018-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	531 611	493 709	37 902
	531 611	493 709	37 902

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	7 807	7 807
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	7 807	7 807

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
	523 797	474 450	49 347

2017-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (22%)	–	10 856	10 856
Skattemässigt underskottsavdrag	11	–	-11
Uppskjuten skattefordran/skuld	11	10 856	10 845

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%.

År 2017 värderades skatteskulder/skattefordringar till den då gällande skattesatsen om 22%.

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 873	19 548
	<u>18 873</u>	<u>19 548</u>

Not 20 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	33 776	42 590
Avsättningar som gjorts under året ¹	7 540	1 850
Belopp som tagits i anspråk under året	-7 990	-10 664
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 326</u>	<u>33 776</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. Avsättning i inre sannegården har ökat med totalt 37 mnkr under åren. I Kvillebäcken skedde upplösning av avsättning med 14 mnkr under år 2016. Per 2018-12-31 återstod totalt 25 mnkr, vilka i princip enbart är hänförliga till Kvillebäcken eftersom genomförandet i inre Sannegården avslutades under år 2018. Genomförandetiden i Kvillebäcken förväntas pågå till år 2020.

Not 21 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
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 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 008	6 859
Fastighetsskatt	1 300	1 702
Övriga poster	6 501	1 334
	<u>12 809</u>	<u>9 895</u>

Not 23 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 saldot till 1 108 945 tkr (f.å 1 043 445 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen.



Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2018	2017
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	41 499	29 121
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-41 289	882
Resultatandel från kommanditbolag	-7 342	-6 792
Avsättningar till pensioner	-675	-559
Övriga avsättningar	-450	-8 814
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	<u>-34</u>	<u>-1 416</u>
	-8 291	12 422

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	<u>377</u>	<u>391</u>
	377	391

Not 26 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 27 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 40,3% (36,3 %) av inköpen och 1,0% (2,7%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23% (14%) av inköpen och 77% (72%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 28 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 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

12

Not 30 Förlslag till disposition av företagens vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	718 852 794
Årets resultat	-11 918 850
Summa	<u>706 933 944</u>



Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	706 933 944
Summa	<u>706 933 944</u>

Göteborg 2019-02-08


Mattias Jonsson
Ordförande

 
Bosse Parbring Lennart Duell

 
Magnus Nylander Håkan Hallengren


Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Hellen Olsson-Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2019-02-08


Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun


Hans Aronsson
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun



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 2018.

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 2018 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 för Norra Älvstranden Utveckling AB.

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.



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 2018 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 förlöpande 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:

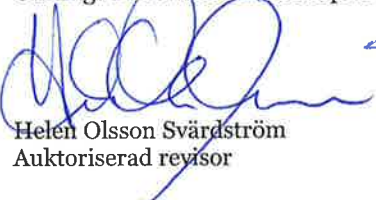
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 8 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helen Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor