

Styrelsehandling 7  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0009/20  
2020-02-07  
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – Årsredovisning 2019 för Norra Älvstranden Utveckling AB**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2019.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2019 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

### **Ärendet**

Årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB för 2019 bifogas som Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Norra Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556001-3574

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>7</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>10</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>24</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2019.

### 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 11 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

Tomas Nilsson (M), ordförande  
Åse-Lill Törnkvist (MP), vice ordförande  
Boris Ståhl (S), ledamot  
Yngve Karlsson (D), ledamot  
Lennart Duell (L), ledamot  
Hans Rothenberg(M), ersättare  
Carin Malmberg (S), ersättare  
Babak Khosravi (V), ersättare

### 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.

### Affärsmodellen

Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget avyttrar successivt färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så att ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

Befintlig fastighetsförvaltning, mark- och fastighetsutveckling samt försäljning av fastigheter och bygggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i delområdena. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av bolagets insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram.

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 2019

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 111,4 (122,2) mnkr. Den minskade omsättningen är hänförlig till under året sålda fastigheter vilket ger minskade hyresintäkter. En förlängning av tilläggsavtal för idrottshallarna bidrar också lägre intäkter då avtal nu löper på nio år istället för fem år vilket reducerar hyresintäkterna per år.

Driftnettet har ökat marginellt mot föregående år medan avskrivningar minskar med 4,9 mnkr, vilket är hänförligt till det förlängda tilläggsavtalet på idrottshallarna där avskrivning på hyresgästanpassning sker utifrån avtalets löptid.

Bolaget har under året sålt fastigheter internt inom koncernen. Resultatet av de transaktionerna uppgår till -31,9 mnkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2019.

### Fastighetsförsäljningar

Detaljplanen för Celsiusgatan vann laga kraft, med följd att AF Gruppen har tillträtt Eriksbergsvarets gamla huvudkontor samt byggrätt mot Östra Eriksbergsgatan om totalt ca 17 000 kvm.

### Utveckling i bolagets områden

De geografiska områden som tillhör bolaget Norra Älvstranden Utveckling AB avser områdena Inre Sannegården, Kvillebäcken samt delar av Lindholmen. Genomförandeskedet i Inre Sannegården är klart och därmed är området färdigbyggt.

#### *Kvillebäcken*

Kvillebäcken är en blandstad med drygt 2 000 nya bostäder samt kontor, butiker, restauranger, förskolor och samhällsservice som utvecklats i Älvstranden Utvecklings regi tillsammans med Bonava, Bostadsbolaget, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, Veidekke och Wallenstam. Det sista bostadskvarteret blev klart under året. Kvarstående gatu- och torgytor färdigställs under 2020.

#### *Lindholmen*

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

## HÅLLBARHET

Koncernens arbete med hållbar stadsutveckling är tätt sammankopplat med FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Verksamheten påverkar alla 17 målen i agendan men fyra av dem anses särskilt relevanta för förverkligandet av Vision Älvstaden: "minskad ojämlikhet", "hållbara städer och samhällen", "bekämpa klimatförändringarna" samt "genomförande och globalt partnerskap". Dessa är en del av affärs- och verksamhetsplanen 2020–2024.

Västra Götalands Regionens satsning "Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om" är ett av de mest ambitiösa regionala klimatmålen i Sverige. Genom att vara en del av denna satsning bidrar Älvstrandenkoncernen till omställningen till en klimatsmart region.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutvecklingsprojekt gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och det allmänna konjunkurläget. Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har stor påverkan på bolaget. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Den nya ränteavdragsbegränsningsregeln som trädde i kraft 1 juli 2018 kommer att påverka bolagets resultat. Höga räntekostnader i kombination med ett resultat som fluktuerar mellan åren gör att regeln träffar bolaget vilket kan komma att innebära ökade skattekostnader.

En del av Älvstrandenkoncernens avyttrade projekt är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. 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. Ju längre fram i planskeden man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. 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. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Objekt kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

### Finansiell riskhantering

Riskhantering inom Göteborgs Stad är centraliserat och hanteras av stadens finansavdelning. Det är stadens finanspolicy och delegationsordning som styr riskhanteringen inom staden och dess bolag. De olika riskerna som staden möter är ränterisk, finansieringsrisk, motpartsrisk, valutarisk och operationell risk.

#### **Ränterisk och derivat**

Älvstrandenkoncernen har ett konto hos stadens finansavdelning där en årlig fast ränta utgår. Kontot ska efter hand ersätta nuvarande lånereverser men detta kommer ske successivt då koncernen har ingångna 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 lånevolym.

I årsbokslutet har bolaget 4 ränteswappar kvar om totalt 500 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2020–2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 1,41 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,14 %.

#### **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 1 560 mnkr, varav 1 245,8 (622,3) mnkr utnyttjats av koncernen.

#### **Valutarisk**

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Start av genomförande av allmän plats för både Celsiusgatan och Säterigatan sker under Q1 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

<b>Ekonomisk översikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter	111 405	122 175	103 651	101 702
Resultat efter finansiella poster	3 627	65 082	25 490	68 216
Avkastning på eget kapital %	0,4%	6,9%	2,7%	5,8%
Balansomslutning	2 102 841	2 225 589	2 248 591	2 541 933
Soliditet %	43,2%	42,2%	42,3%	37,4%
Belåningsgrad %	50,5%	64,5%	65,4%	73,5%

Definitioner: se not 28

### Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	706 933 944
Årets resultat	-31 504 281
Summa	<u>675 429 663</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 2 205,03 kr per aktie)	270 000 000
Balanseras i ny räkning	405 429 663
Summa	<u>675 429 663</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 270 000 tkr till Älvstranden Utveckling AB.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar soliditeten till 30,4 %. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

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>2019</i>	<i>2018</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		111 405	122 175
		<u>111 405</u>	<u>122 175</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-18 270	-19 489
Underhållskostnader		-4 007	-6 593
Hysesgästanpassningar		–	-59
Tomträttsavgäld och markarrende		-116	-115
Fastighetskatt		-435	-1 083
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 163	-2 444
Övriga fastighetskostnader		1 793	-4 576
		<u>88 207</u>	<u>87 816</u>
<b>Driftnetto</b>			
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-36 204	-41 499
<b>Bruttoresultat</b>	3, 4	<u>52 003</u>	<u>46 317</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		-33 041	31 617
<b>Resultat efter fastighetsförsäljningar</b>		<u>18 962</u>	<u>77 934</u>
Administration och försäljning		-19 184	-20 328
Övriga rörelseintäkter		197	124
Övriga rörelsekostnader	5	-245	-836
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4	<u>-270</u>	<u>56 894</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 381	7 342
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 585	27 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 069	-26 355
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>3 627</u>	<u>65 082</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		92 044	46 090
Koncernbidrag, lämnade		-130 832	-125 803
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-35 161</u>	<u>-14 631</u>
Skatt på årets resultat	9	3 657	2 712
<b>Årets resultat</b>		<u>-31 504</u>	<u>-11 919</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10,11	449 122	468 125
Mark och markanläggningar	12	54 233	63 485
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 887	7 601
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>58 623</u>	<u>76 049</u>
		569 865	615 260
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	492 700	486 319
Övriga andelar	16	<u>415</u>	<u>444</u>
		493 115	486 763
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 062 980</b>	<b>1 102 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		3 427	7 155
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		–	265
Fordringar hos Göteborgs Stad		2 603	32
Fordringar hos koncernföretag	23	1 013 948	1 095 612
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		769	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 685</u>	<u>4 828</u>
		1 039 861	1 123 566
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	23	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 039 861</b>	<b>1 123 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 102 841</b>	<b>2 225 589</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		706 934	718 853
Årets resultat		-31 504	-11 919
		<u>675 430</u>	<u>706 934</u>
		908 626	940 130
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	18 667	18 873
Uppskjuten skatteskuld	18	4 150	7 807
Övriga avsättningar	20	48 260	33 326
		<u>71 077</u>	<u>60 006</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Göteborgs Stad	17, 21	1 110 000	1 110 000
		<u>1 110 000</u>	<u>1 110 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		3 381	6 735
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 319	2 449
Skulder till Göteborgs Stad		–	23 693
Skulder till koncernföretag		–	69 767
Övriga skulder		739	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 699	12 809
		<u>13 138</u>	<u>115 453</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 102 841</b>	<b>2 225 589</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

<b>2018-12-31</b>		<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
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

<b>2019-12-31</b>		<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Ingående balans	2019-01-01	122 447	110 749	706 934
Årets resultat				-31 504
Eget kapital	2019-12-31	122 447	110 749	675 430

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

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 627	65 082
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 48 035	-8 291
	51 662	56 791
Betald inkomstskatt	–	-326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	51 662	56 465
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	31 641	52 590
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-58 578	-62 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	24 725	46 371
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 576	-28 897
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20 500	71 941
Avyttring av finansiella tillgångar	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	2 924	43 044
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	46 090	47 201
Lämnade koncernbidrag	-125 803	-71 116
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-79 713	-23 915
<b>Årets kassaflöde</b>	-52 064	65 500
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 108 944	1 043 444
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23 1 056 880	1 108 944

## 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 värme-kostnad.

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.

## 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.

## 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 2019. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras.

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade 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.

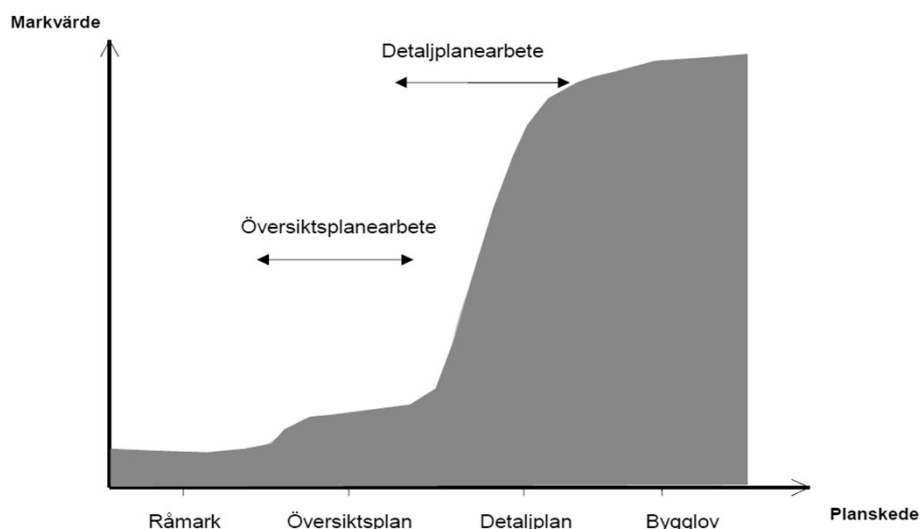
### Byggrätternas värde

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 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 driftnetot 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.

### **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.



## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos moderbolaget.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>
Inom ett år	74 130	73 904
Mellan ett och fem år	158 626	114 304
Senare än fem år	<u>33 334</u>	<u>11 510</u>
	266 090	199 718

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	26 823	32 678
--	--------	--------

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

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

I rörelsekostnader är utranteringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 344 tkr för 2019 att jämföra med 173 tkr för 2018.

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019	2018
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 381	7 342
	<u>6 381</u>	<u>7 342</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	20 587	26 834
Ränteintäkter, övriga	-2	367
	<u>20 585</u>	<u>27 201</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-22 242	-25 502
Räntekostnader, övriga	-827	-853
	<u>-23 069</u>	<u>-26 355</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2019	2018
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-326
Uppskjuten skatt	3 657	3 038
	<u>3 657</u>	<u>2 712</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2019		2018	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-35 161		-14 631
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	7 524	22,0%	3 219
Ej avdragsgilla kostnader	-10,6%	-3 725	-7,1%	-1 038
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till förändrad skattesats	-0,4%	-142	3,6%	531
Redovisad effektiv skatt	<u>10,4%</u>	<u>3 657</u>	<u>18,5%</u>	<u>2 712</u>

<b>Not 10</b>	<b>Byggnader</b>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	823 745	789 875
	Avyttringar och utrangeringar	-51 204	-42 998
	Omklassificeringar	33 974	76 868
		<u>806 515</u>	<u>823 745</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-306 877	-276 470
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	27 549	5 714
	Årets avskrivning	-29 322	-36 121
		<u>-308 650</u>	<u>-306 877</u>
	<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
	Vid årets början	-48 743	-63 796
	Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	16 568
	Årets nedskrivningar	–	-1 515
		<u>-48 743</u>	<u>-48 743</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>449 122</u>	<u>468 125</u>
	Skattemässigt restvärde fastigheter	485 099	493 709

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

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	503 355	531 610
Verkligt värde	2 197 600	1 719 700
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 832 200	1 348 500
Byggrätter	365 400	371 200
	<u>2 197 600</u>	<u>1 719 700</u>

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 planliga 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 2019.

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.

**Not 12 Mark och markanläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	115 192	122 891
Avyttringar och utrangeringar	-2 592	-7 699
	<u>112 600</u>	<u>115 192</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-49 538	-48 021
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 903
Årets avskrivning	-3 367	-3 420
	<u>-52 905</u>	<u>-49 538</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 169	-2 215
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	46
Årets nedskrivningar	-3 293	-
	<u>-5 462</u>	<u>-2 169</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 233</b>	<b>63 485</b>

**Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	38 464	44 598
Avyttringar och utrangeringar	-2 325	-6 134
Omklassificeringar	1 028	-
	<u>37 167</u>	<u>38 464</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-30 863	-32 394
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 777	1 945
Årets avskrivning	-194	-414
	<u>-29 280</u>	<u>-30 863</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 887</b>	<b>7 601</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	76 049	124 018
Omklassificeringar	-35 002	-76 868
Under året nedlagda kostnader	17 576	30 949
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 050
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 623</b>	<b>76 049</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	361 872	354 529
Resultatandel i kommanditbolag	6 381	7 343
	<u>368 253</u>	<u>361 872</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>492 700</u>	<u>486 319</u>

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>2019-12-31</i>
				<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	137 396	-1 862	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 391	180	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	35 646	540	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	589 110	12 513	300 617
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	471 285	26 379	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	264 498	16 584	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 057	242	50 497
		<u>1 564 383</u>	<u>54 576</u>	<u>492 700</u>

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>2018-12-31</i>
				<i>Redovisat värde</i>
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>

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

1) Eget kapital anges exklusive dolda övernärden se not 11

**Not 16 Övriga andelar**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-695	-667
Årets avskrivningar	-29	-28
	<u>-724</u>	<u>-695</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>415</u>	<u>444</u>

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

**Not 17 Ränteswappar**

Skulder	2019-12-31		2018-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Ränteswappar	500 000	-21 260	900 000	-37 147
	500 000	-21 260	900 000	-37 147

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**

2019-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	503 355	483 209	20 146
	503 355	483 209	20 146

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	4 150	4 150
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	4 150	4 150

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

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%.

**Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 667	18 873
	<u>18 667</u>	<u>18 873</u>

**Not 20 Övriga avsättningar**

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2019-12-31	2018-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	33 326	33 776
Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>	25 211	7 540
Belopp som tagits i anspråk under året	-10 027	-7 990
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-250	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>48 260</u>	<u>33 326</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes 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. Inre Sannegården är nu avslutat i sin helhet och ingen avsättning kvarstår. I Kvillebäcken skedde upplösning av gjord avsättning med 14 mnkr under år 2016. Per 2019-12-31 återstod 19 mnkr av avsättning i Kvillebäcken. Genomförandetiden i Kvillebäcken förväntas pågå till år 2020.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringarna avsattes ca 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Det finns även ett antal mindre avsättningar hänförliga till gjorda fastighetsförsäljningar som per 2019-12-31 uppgår till totalt 5 mnkr.

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
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**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 946	5 008
Fastighetsskatt	510	1 300
Övriga poster	1 243	6 501
	<u>6 699</u>	<u>12 809</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 1 056 880 tkr (f.å 1 108 945 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**

	2019	2018
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	36 204	41 499
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	6 296	-41 289
Resultatandel från kommanditbolag	-6 381	-7 342
Avsättningar till pensioner	-206	-675
Övriga avsättningar	14 934	-450
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 812	-34
	<u>48 035</u>	<u>-8 291</u>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiåtaganden, PRI	373	377
	<u>373</u>	<u>377</u>

**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 44,7% (40,3 %) av inköpen och 1,0% (1,0%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 34% (23%) av inköpen och 80% (77%) 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
Belåningsgrad:	Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

**Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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



**Not 30 Förlag till disposition av företaget vinst**

---

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	706 933 944
Årets resultat	-31 504 281
Summa	<u>675 429 663</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 2 205,03 kr per aktie)	270 000 000
Balanseras i ny räkning	405 429 663
Summa	<u>675 429 663</u>

**Göteborg 2020-02-07**

Tomas Nilsson  
Ordförande

Åse-Lill Törnkvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-07  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2020-02-07

Sven R. Andersson  
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i  
Göteborgs kommun

Lars-Ola Dahlqvist  
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i  
Göteborgs kommun