

Styrelsehandling 8
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0009/20
2020-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2019 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra 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 Södra Älvstranden Utveckling AB för 2019 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Eget kapital	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	22

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

KONCERNEN

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

STYRELSEN

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 direkt genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

EKONOMISK UTVECKLING 2019

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -154, 8 mnkr (-27,2 mnkr) vilket är 127,6 mnkr sämre än föregående år. Detta är främst hänförlig till det negativa realisationsresultatet om -126,0 mnkr innevarande år och avser utförsäljning av lotter i Masthuggskajen.

Vid den första utförsäljningen av byggrätter i ett område summeras alla prognostiserade kostnader ihop och totalbeloppet fördelas sedan ut på den totala bruttoarean, BTA, som detaljplanen innehåller. Det är stor prisskillnad per BTA vid försäljning beroende på om det är hyresrätter, bostadsrätter eller kontor som ska byggas. På Masthuggskajen blir det en periodiseringseffekt mellan åren på grund av att lotterna innehållande bostadsrätter med störst vinst säljs ut senare år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2019

Masthuggskajen

I mars 2019 vann detaljplanen för Masthuggskajen (Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.) lagakraft och ett exploaterings- och markfördelningsavtal tecknades med konsortiet bestående av NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Elof Hansson Fastigheter AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg utan personlig ansvarighet, Hotell Draken AB. Vattendomen, som möjliggör byggnationen, vann laga kraft i slutet av sommaren. Under våren 2019 förvärvade bolaget byggrätter av fastighetskontoret för exploatering. Försäljning av byggrätter har under året gjorts till NCC Property Development AB, Elof Hansson Fastigheter AB, Stena Fastigheter Göteborg AB och Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Dessa transaktioner uppgår till cirka en tredjedel (90 000 kvm) av Masthuggskajens totala byggrättsvolym.

I övrigt har fokus legat på utbyggnadsplanering och samordning med stadens övriga aktörer.

Under slutet av året påbörjade NCC grundarbete för kontorsfastigheterna Våghuset och Brickhouse och Balder för hotell Draken.

Bolaget har förberett sig för att kunna bygga den planerade halvön ut i älven och har inlett ett samarbete med de parter som ska bygga sina fastigheter där.

Skeppsbron

Året har medfört fortsatt ovisshet kring genomförande av Skeppsbrons andra etapp där investeringsnivån för allmän plats är föremål för politiskt beslut. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet i maj och under hösten har den staden-gemensamma organisationen för Skeppsbron tagit fram olika alternativ. Beslut väntas tidigt 2020. De markanvisningsavtal som ingicks 2017 har förlängts. Även samverkansavtalet med de markanvisade parterna Veidekke Bostad AB, AF Projektutveckling AB, Studor Projektutveckling AB, TB-Gruppen Projekt AB, BJC Skeppsbron AB och Kommanditibolaget Biet har förlängts.

Bland övriga projekt på Skeppsbron har markarbeten startat för kvarter Merkur och bygglov väntas i början av 2020. Påbyggnation av hotell Riverton är också uppstartat under 2019.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

I november 2018 blev Masthuggskajen första stadsutvecklingsprojekt i Sverige att certifieras i enlighet med Citylab. Under året har hållbarhetsarbetet i Masthuggskajen utvecklats ytterligare inom ramen för Citylab, med en gedigen och genomarbetad metod för att driva på och säkerställa förverkligandet av vision Älvstaden. Arbetet med gemensam målstyrning tillsammans med konsortieparter och Göteborgs stads förvaltningar har resulterat i ett hållbarhetsprogram, aktörsspecifika handlingsplaner och upprättandet av ett kvalitetsråd där hållbarhetsfrågorna hanteras och följs upp under projektiden.

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 konjunkturläget. Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har stor påverkan på bolaget. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av konjunktur och fördröjningar i detaljplanprocesser.

Genomförandet i framför allt Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med ekonomiska risker.

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 planskede 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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering 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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget kommer att utöka avsättningarna för infrastrukturprojekt avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna i Masthuggskajen bidrar till detta och transaktionerna kommer enligt prognosen att genomföras successivt till 2023. Bolaget förbereder sig för att för stadens och byggherrarnas räkning uppföra ny mark, inkl. grundläggning, i älven inom Masthuggskajen-projektet, den s k Halvön. Planerad byggstart är 2021.

Under inledningen av 2020 väntas kommunfullmäktige fatta beslut om hantering av stadens kostnader för infrastruktur i andra etappen av Skeppsbrons utbyggnad, vilket gör att projektet återigen kan resurs-sättas fullt ut, genomförande kan påbörjas och markanvisade byggrätter avyttras.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	2 406	1 839	2 483	2 990
Driftsnetto	-3 086	-2 795	-1 807	880
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	517 512	290 107	255 461	380 084
Soliditet %	20,8%	37,8%	42,9%	27,0%

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 556 811
Årets resultat		-2 046 226
	Summa	<u>7 510 585</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>7 510 585</u>
	Summa	<u>7 510 585</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Hysesintäkter		2 406	1 839
		2 406	1 839
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-166	-322
Underhållskostnader		-316	-716
Fastighetsskatt		-2 793	-2 057
Arrende		-7	-5
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 210	-1 534
Driftnetto		-3 086	-2 795
Avskrivningar		-704	-697
Bruttoresultat	3, 4	-3 790	-3 492
Realisationsresultat sålda fastigheter		-125 980	34
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-129 770	-3 458
Administration och försäljning		-23 257	-20 554
Övriga rörelseintäkter		318	804
Övriga rörelsekostnader		-	-100
Rörelseresultat	3, 4	-152 709	-23 308
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 072	-3 941
Resultat efter finansiella poster		-154 781	-27 249
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		152 688	27 031
Resultat före skatt		-2 093	-218
Skatt på årets resultat	7	47	96
Årets resultat		-2 046	-122

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	4 137	3 846
Mark och markanläggningar	10	175 810	110 363
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	116 402	140 271
		<u>296 349</u>	<u>254 480</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
		<u>29 091</u>	<u>29 091</u>
Summa anläggningstillgångar		325 440	283 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 679	2 085
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		42	32
Fordringar hos koncernföretag		145 134	–
Aktuell skattefordran		4 072	3 198
Övriga fordringar		38 498	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 647	1 159
		<u>192 072</u>	<u>6 536</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	–	–
Summa omsättningstillgångar		192 072	6 536
SUMMA TILLGÅNGAR		517 512	290 107

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 557	9 679
Årets resultat		-2 046	-122
		<u>7 511</u>	<u>9 557</u>
		107 511	109 557
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	664	711
Övriga avsättningar	16	347 278	13 238
		<u>347 942</u>	<u>13 949</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 816	2 820
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		–	6
Skulder till Göteborgs Stad		44 818	33 607
Skulder till koncernföretag		–	110 185
Övriga skulder		2 504	14 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	11 921	5 042
		<u>62 059</u>	<u>166 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517 512	290 107

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2019-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2019-01-01	100 000	–	9 557
<i>Årets resultat</i>				-2 046
Eget kapital	2019-12-31	100 000	–	7 511

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

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

KLASSIFICERINGAR

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

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

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

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

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

INTÄKTER

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

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

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

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

LEASING

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

Leasegivare

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

SKATT

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

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

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästpassningar	5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Mark	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.

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 hyresgästpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2020-2029) 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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

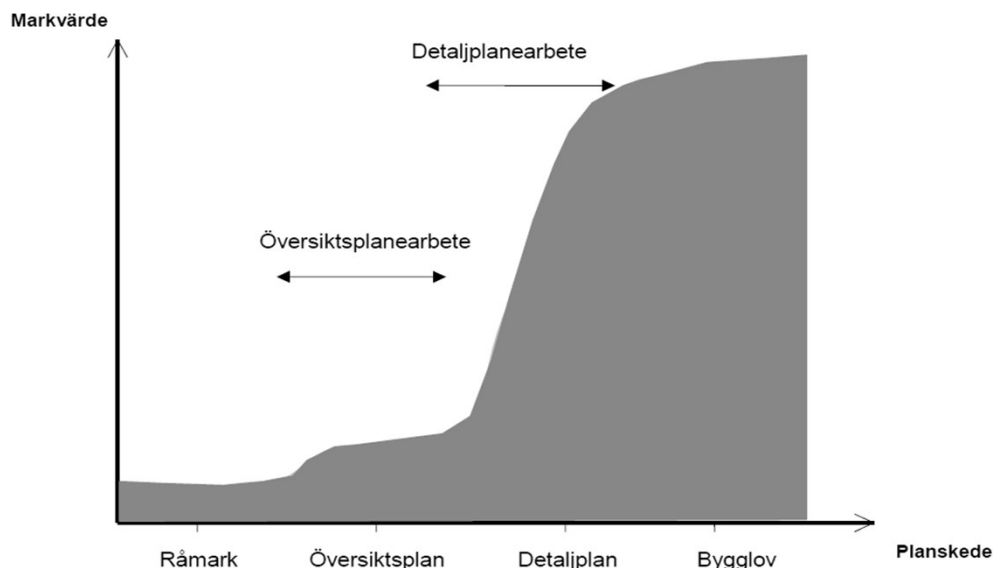
Byggrätternas värde

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 av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat från fastighetsförsäljning på egen rad i resultaträkningen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässig avyttras eller bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En 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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 9.
- Avsättningar, not 16

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

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

Not 4 Operationell leasing

	2019	2018
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 042	1 828
Mellan ett och fem år	1 589	3 243
Senare än fem år	—	—
	3 631	5 071
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	21	87

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, koncernföretag	-2 065	-3 941
Räntekostnader, övriga	-7	—
	<u>-2 072</u>	<u>-3 941</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Uppskjuten skatt	47	96
	<u>47</u>	<u>96</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-2 093		-218
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21%	448	22%	48
Ej avdragsgilla kostnader	-19%	-400	0%	—
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	0%	-1	22%	48
Redovisad effektiv skatt	2%	47	44%	96

Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 645	4 645
Omklassificeringar	526	—
	<u>5 171</u>	<u>4 645</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-799	-571
Årets avskrivning	-235	-228
	<u>-1 034</u>	<u>-799</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 137	3 846
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	4 137	3 846

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	175 300	109 093
Verkligt värde	181 751	651 848
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 200	1 800
Byggrätter	180 551	650 048
	<u>181 751</u>	<u>651 848</u>

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 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 Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 10 Mark och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	114 621	114 621
Nyanskaffningar	11 312	–
Avyttringar och utrangeringar	-3 590	–
Omklassificeringar	58 194	–
	<u>180 537</u>	<u>114 621</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 258	-3 789
Årets avskrivning	-469	-469
	<u>-4 727</u>	<u>-4 258</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>175 810</u>	<u>110 363</u>
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	171 163	105 247

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	140 271	108 113
Förvärv	34 851	32 158
Omklassificeringar	-58 720	–
Redovisat värde vid årets slut	<u>116 402</u>	<u>140 271</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>			2019-12-31		2018-12-31
	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>		<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	1)	29 091
			29 091		29 091

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

1) Eget kapital (inkl 78,6% av obeskattade reserver) per 2019-12-31 uppgick till 31 244 tkr (30 708 tkr), varav årets resultat uppgick till 537 tkr (9 054 tkr).

Not 13 Uppskjuten skatt

2019-12-31			
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	179 947	176 717	3 230
	179 947	176 717	3 230
2019-12-31			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	665	665
Skattemässigt underskottsavdrag	1	–	-1
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>1</u>	<u>665</u>	<u>664</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-1</u>	<u>-1</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	–	664	664

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Fortsättning not 13 Uppskjuten skatt

2018-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	114 208	110 759	3 449
	<u>114 208</u>	<u>110 759</u>	<u>3 449</u>

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	711	711
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>–</u>	<u>711</u>	<u>711</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	–	–
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 647	1 015
Övriga poster	–	144
	<u>1 647</u>	<u>1 159</u>

Not 15 Kassa och bank

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -5 896 tkr (-130 591) tkr och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 16 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	13 238	13 238
Avsättningar som gjorts under året ¹	351 049	–
Belopp som tagits i anspråk under året	<u>-17 009</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	347 278	13 238

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Avsättning avser miljöåtaganden i samband med försäljning.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	131	476
Upplupen fastighetsskatt	5 051	4 566
Övriga poster	6 739	–
	<u>11 921</u>	<u>5 042</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Koncernuppgifter

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

Not 20 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 84,3% (70%) av inköpen och 0% (0%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 18% (13%) av inköpen och 40% (51%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 78,6% av obeskattade reserver

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 23 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 556 811
Årets resultat		<u>-2 046 226</u>
	Summa	<u>7 510 585</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>7 510 585</u>
	Summa	<u>7 510 585</u>

Göteborg 2020-02-07Tomas 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 den 2020-02-07

Sven R. Andersson
*lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*Lars-Ola Dahlqvist
*lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*