

Styrelsehandling 8
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0007/21
2020-02-08
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2020 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2020.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2020 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 2020 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning 2020 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 2020

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Södra Älvstranden Utveckling AB för år 2020.

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 2020

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -163,3 mnkr (-154,8 mnkr) vilket är 8,5 mnkr sämre än föregående år. Detta är främst hänförligt till det negativa realisationsresultatet som uppgår till -137,8 mnkr innevarande år jämfört med -126,0 mnkr föregående år. Realisationsresultatet är hänförligt till 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.

Till följd av att bolaget erhöll ett koncernbidrag från Älvstranden Utveckling AB så ökade bolagets kassa vilket genererat ränteintäkter under innevarande år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2020

Masthuggskajen

I Masthuggskajen pågår byggnation i flera kvarter. Balder bygger hotell Draken, NCC Property bygger Våghuset och Brickstudio och Stena Fastigheter bygger kontorsfastigheten Stuveriet. Samtidigt planeras för byggstart av flera kvarter innehållande bostäder och kommersiella fastigheter, parkering samt allmänplatsmark. I övrigt har fokus legat på utbyggnadsplanering och samordning med konsortiet och stadens övriga aktörer. Trafikkontoret påbörjade detaljprojektering av allmänplatsmark under sista kvartalet. Arbete med utbyggnad av gata och ledningsomläggning norr om Folkets Hus pågår.

Projektet Masthuggskajen blev under året prisat som "Årets Citylab-projekt". Utmärkelsen delas ut årligen av Sweden Green Building Council för att premiera projekt som på bästa sätt bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

Försäljning av byggrätter på Masthuggskajen har gjorts under 2020. Totalt har nu cirka tre fjärdedelar av den totala byggrättsvolymen överlåtits. Bolaget har, i samarbete med de parter som har köpt byggrätter på den planerade halvön i älven, kommit långt med planering och övriga förberedelser för att genomföra utbyggnad av halvön.

Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att Kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. En organisation har utsetts som inleder återstarten av projektet. Bland övriga projekt på Skeppsbron färdigställdes under året påbyggnationen av hotell Riverton.

Tillbyggnationen av kvarter Merkur pågår med förväntat färdigställande 2022. Planering pågår med målsättning att tillfälligt flytta Kommersens verksamheter från Masthuggskajen till fastigheten Kinesiska muren. Café- och restaurangbåten M/S Eira har sedan mitten av året en kajplats i Skeppsbron.

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.

När Masthuggskajen vann utmärkelsen Årets Citylab-projekt lyftes framförallt projektets innovativa fokus på social hållbarhet fram. Juryn framhåller att projektet är "en influencer inom hållbar stadsutveckling". Citylab, som är Sveriges enda certifieringssystem för hållbar stadsutveckling, har även använts i arbetet med Lindholmen för att göra en kvalitetssäkrad nulägesanalys av området.

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 detaljplaneprocesser.

De flesta avyttrade fastigheter är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser oftast framtida kostnader för uppbyggnad av allmän plats, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med bokslut och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk men ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre blir risken. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också en viktig parameter. Sedan är omfattningen av detaljplanen också betydande eftersom stora områden medför en större marknadsrisk. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en avsevärd risk eftersom genomförandeperioden pågår under många år.

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 lånevolymer.

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 1 710 mnkr, varav 1 321,7 (1 245,8) mnkr utnyttjats av koncernen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget kommer att utöka avsättningarna ytterligare i takt med utförsäljningen av kvarvarande byggrätter på Masthuggskajen. Transaktionerna kommer enligt nuvarande prognos att genomföras successivt till år 2024. Älvstrandenkoncernen förbereder sig att för stadens och byggherrarnas räkning upphandla en halvö inklusive grundläggning i älven inom Masthuggskajen-projektet.

Projekt Skeppsbrons andra etapp återstartar utifrån Kommunfullmäktiges beslut 2020-11-12 § 2 1859/17 om finansiering av allmän plats. Projektet ska nu återigen resurssättas fullt ut så att genomförande kan påbörjas och markanvisade byggrätter avyttras.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	1 890	2 406	1 839	2 483
Driftsnetto	-4 497	-3 086	-2 795	-1 807
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	1 304 722	517 512	290 107	255 461
Soliditet %	8,4%	20,8%	37,8%	42,9%

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	7 510 585
Årets resultat	1 514 891
Summa	<u>9 025 476</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	9 025 476
Summa	<u>9 025 476</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>2020</i>	<i>2019</i>
Hysesintäkter		1 890	2 406
		<u>1 890</u>	<u>2 406</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-181	-166
Underhållskostnader		-178	-316
Fastighetsskatt		-3 877	-2 793
Arrende		-10	-7
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 141	-2 210
Driftnetto		<u>-4 497</u>	<u>-3 086</u>
Avskrivningar		-710	-704
Bruttoresultat	3, 4	<u>-5 207</u>	<u>-3 790</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		-137 803	-125 980
Resultat efter fastighetsförsäljningar		<u>-143 010</u>	<u>-129 770</u>
Administration och försäljning		-22 581	-23 257
Övriga rörelseintäkter		338	318
Rörelseresultat	3, 4	<u>-165 253</u>	<u>-152 709</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 788	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-97	-2 072
Resultat efter finansiella poster		<u>-163 562</u>	<u>-154 781</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		165 031	152 688
Resultat före skatt		<u>1 469</u>	<u>-2 093</u>
Skatt på årets resultat	7	46	47
Årets resultat		<u>1 515</u>	<u>-2 046</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	9		
Byggnader	8	3 896	4 137
Mark och markanläggningar	10	147 343	175 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	<u>110 483</u>	<u>116 402</u>
		261 722	296 349
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
Andra långfristiga fordringar	13	<u>730 860</u>	<u>–</u>
		759 951	29 091
Summa anläggningstillgångar		1 021 673	325 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		3 225	2 679
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		88	42
Fordringar hos koncernföretag		261 417	145 134
Aktuell skattefordran		5 026	4 072
Övriga fordringar		11 878	38 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>1 415</u>	<u>1 647</u>
		283 049	192 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	–	–
Summa omsättningstillgångar		283 049	192 072
SUMMA TILLGÅNGAR		1 304 722	517 512

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		7 511	9 557
Årets resultat		1 515	-2 046
		<u>9 026</u>	<u>7 511</u>
		109 026	107 511
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	618	664
Övriga avsättningar	17	1 142 445	347 278
		<u>1 143 063</u>	<u>347 942</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 208	2 816
Skulder till Göteborgs Stad		36 545	44 818
Skulder till koncernföretag		–	–
Övriga skulder		1 345	2 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 536	11 921
		<u>52 633</u>	<u>62 059</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 304 722	517 512

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2020-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2020-01-01	100 000	–	7 511
<i>Årets resultat</i>				1 515
Eget kapital	2020-12-31	100 000	–	9 026

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20-27 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 2020. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2021-2030) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

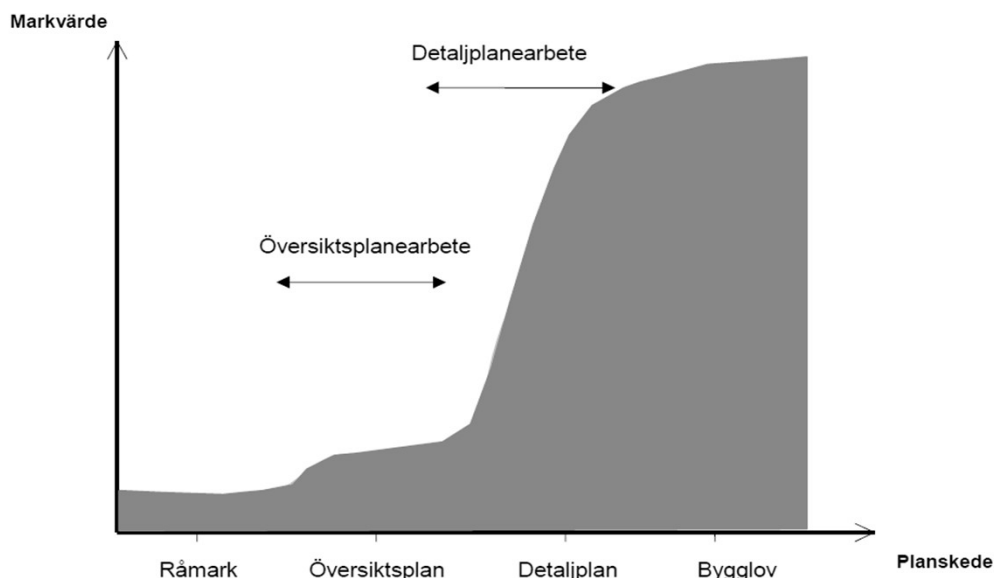
Byggrätternas värde

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

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

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

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



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat från fastighetsförsäljning på egen rad i resultaträkningen.

NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässigaden 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 BFAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 9.
- Avsättningar, not 17

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

	2020	2019
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 241	2 042
Mellan ett och fem år	1 378	1 589
Senare än fem år	—	—
	3 619	3 631
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	23	21

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

	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	1 788	–
	<u>1 788</u>	<u>–</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, koncernföretag	-90	-2 065
Räntekostnader, övriga	-7	-7
	<u>-97</u>	<u>-2 072</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Uppskjuten skatt	46	47
	<u>46</u>	<u>47</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		1 469		-2 093
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21%	-314	22%	460
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-3	-19%	-400
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	0%	–	0%	-1
Övrig justeringspost	-25%	363	0%	–
Redovisad effektiv skatt	<u>-3%</u>	<u>46</u>	<u>3%</u>	<u>47</u>

Not 8 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 171	4 645
Omklassificeringar	–	526
	<u>5 171</u>	<u>5 171</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 034	-799
Årets avskrivning	-242	-235
	<u>-1 276</u>	<u>-1 034</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 896	4 137
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	3 896	4 137

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	146 592	175 300
Verkligt värde	180 786	181 751
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 200	1 200
Byggrätter	179 586	180 551
	<u>180 786</u>	<u>181 751</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 2020.

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**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	180 537	114 621
Nyanskaffningar	–	11 312
Avyttringar och utrangeringar	-8 855	-3 590
Omklassificeringar	-19 143	58 194
	<u>152 539</u>	<u>180 537</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 727	-4 258
Årets avskrivning	-469	-469
	<u>-5 196</u>	<u>-4 727</u>
Redovisat värde vid årets slut	147 343	175 810
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	142 696	171 163

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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	116 402	140 271
Under året nedlagda kostnader	45 353	34 851
Omklassificeringar	-51 272	-58 720
Redovisat värde vid årets slut	110 483	116 402

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2020-12-31</u>		<u>2019-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>	
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	1)	29 091
			<u>29 091</u>		<u>29 091</u>

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 2020-12-31 uppgick till 31 688 tkr (31 244 tkr), varav årets resultat uppgick till 444 tkr (537 tkr).

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Beloppet avser reversfordringar bolaget har ställt ut till köparna av lotter halvön Masthuggskajen. Bolaget bedömer att beloppen i sin helhet kommer att vara förfallna inom fem år.

Not 14 Uppskjuten skatt

<i>2020-12-31</i>			
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	151 241	148 233	3 008
	<u>151 241</u>	<u>148 233</u>	<u>3 008</u>
<i>2020-12-31</i>			
	<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%)	–	620	620
Skattemässigt underskottsavdrag	2	–	-2
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>2</u>	<u>620</u>	<u>618</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-2</u>	<u>-2</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	–	618	618

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Fortsättning not 14 Uppskjuten skatt

2019-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	179 947	176 717	3 230
	<u>179 947</u>	<u>176 717</u>	<u>3 230</u>

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 415	1 647
	<u>1 415</u>	<u>1 647</u>

Not 16 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 102 732 tkr (-5 896) tkr och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 17 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	347 278	13 238
Avsättningar som gjorts under året ¹	865 017	351 049
Belopp som tagits i anspråk under året	<u>-69 850</u>	<u>-17 009</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 142 445	347 278

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget har under föregående år avyttrat byggrätter i Masthuggskajen. Totalt avsattes 351 mnkr hänförligt till sålda byggrätter under 2019. Under 2020 har byggrätter fortsatt avyttrats och ytterligare avsättning 865 mnkr har gjorts under 2020. Totalt upparbetat mot avsättning uppgår till 86 mnkr och återstående avsättning hänförlig till Masthuggskajen uppgår således till 1 129 mnkr per 2020-12-31. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till år 2028.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	288	131
Upplupen fastighetsskatt	8 247	5 051
Övriga poster	1	6 739
	8 536	11 921

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 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 21 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 82,2% (84,3%) av inköpen och 0% (0%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 14% (18%) av inköpen och 47% (40%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 22 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 23 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 24 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		7 510 585
Årets resultat		1 514 891
	Summa	<u>9 025 476</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		9 025 476
	Summa	<u>9 025 476</u>

Göteborg 2021-02-08Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnkvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson
*Verkställande direktör*Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABBjörn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2021-02-08

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