

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

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

Förvaltningsberättelse

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

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 och utvecklas bolagets fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Affärsmodellen

Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Norra Älvstranden Utveckling AB är ett projektbolag och ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolagets uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden är genomfört och bolagets verksamhet avslutas.

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 2020

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 109,8 (111,4) mnkr. Den minskade omsättningen är hänförlig till sålda fastigheter föregående år som bidrog till omsättning under delar av 2019. 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. Under året har koncernen arbetat mycket med att spara in på kostnader eftersom framtiden var mycket osäker med hänsyn till hur Covid-19 skulle påverka ekonomin under året. Det har bland annat inneburit framflyttade underhållskostnader där det inte bedömts vara akut.

I bruttoreultat ingår nedskrivning av förvaltningsfastigheter med -15,9 mnkr (-3,3 mnkr) vilket ger en negativ påverkan. Under året har återföring av avsättning hänförlig till Kvillebäcken påverkat realisationsresultatet positivt med 9,0 mnkr. I finansiella poster ingår utdelning från dotterbolag med 240 mnkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Vakansgraden inom hyresbeståndet på Lindholmen var under året låg även om flera hyresgäster inom framför allt servicenäringsen har behövt extra stöd som en effekt av pandemin. I övrigt har det inte varit någon reell ökning av antalet konkurser bland våra hyresgäster, något som kan förväntas öka då många branscher fortfarande är under stor press.

Utveckling i bolagets områden

De geografiska områden som tillhör bolaget Norra Älvstranden Utveckling AB avser området Kvillebäcken samt delar av Lindholmen.

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 gatu- och torgytor har färdigställs under året och genomförandet är avslutat, slutreglering sker under 2021.

Lindholmen

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

Celsiusgatan

Detaljplanen för Celsiusgatan vann laga kraft 2019. AF Gruppen har påbörjat renoveringen av Eriksbergsvarets gamla huvudkontor inför Donnergymnasiet inflyttning 2021. Försäljning av ytterligare byggrätt pågår. Kvarvarande byggrätt kommer att användas som etableringsyta och markanvisas i ett senare skede.

Säterigatan

I arbetet med Säterigatan pågår planering och förberedelse inför genomförande. Detaljplanen för Säterigatan möjliggör att förlägga Hamnbanan i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till Östra Eriksbergsgatan i söder. Byggnation av bostäder kan ske först när Hamnbanans tunnelbyggnad inom planområdet färdigställts och befintlig bana avvecklats, vilket beräknas till 2024.

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.

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. Riskerna för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har stor påverkan på bolaget. Transaktionsresultatet är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Uthyrningsgraden är fortfarande stabil på förvaltningsfastigheterna men risken för ökad vakansgrad i spår av pandemin finns naturligtvis och påverkar då kassaflödet och fastighetsvärdena negativt. Det spekuleras även mycket om påskyndandet av den strukturomvandling som finns avseende arbete på kontor vs arbeta hemma och beroende på utvecklingen efter pandemin kan det påverka vår uthyrningsgrad framöver.

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 lånevolym.

I årsbokslutet har bolaget 3 ränteswappar kvar om totalt 400 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2021–2022. 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 0,90 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,24 %.

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 1 710 mnkr, varav 1 321,3 (1 245,8) mnkr utnyttjats av koncernen.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Pågående detaljplaner som berör bolaget är Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården som är i genomförandeskede samt Bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården som är Lagakraftvunnen.

Lindholmen utveckling som företagsnod utvecklingen inom kunskaps- och företagsnod fortsätter, området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	109 815	111 405	122 175	103 651
Resultat efter finansiella poster	274 610	3 627	65 082	25 490
Avkastning på eget kapital %	30,8%	0,4%	6,9%	2,7%
Balansomslutning	2 081 250	2 102 841	2 225 589	2 248 591
Soliditet %	42,1%	43,2%	42,2%	42,3%
Belåningsgrad %	62,9%	63,2%	64,5%	65,4%

Definitioner: se not 28

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	405 429 662
Årets resultat	237 390 316
Summa	<u>642 819 978</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	642 819 978
Summa	<u>642 819 978</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>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		109 815	111 405
		109 815	111 405
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-17 968	-18 270
Underhållskostnader		-2 641	-4 007
Hysesgästanpassningar		-5	-
Tomträttsavgäld och markarrende		-154	-116
Fastighetsskatt		-642	-435
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 834	-2 163
Övriga fastighetskostnader		-15	1 793
Driftnetto		86 556	88 207
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-45 098	-36 204
Bruttoresultat	3, 4	41 458	52 003
Realisationsresultat sålda fastigheter		8 736	-33 041
Resultat efter fastighetsförsäljningar		50 194	18 962
Administration och försäljning		-14 033	-19 184
Övriga rörelseintäkter		643	197
Övriga rörelsekostnader	5	-1 214	-245
Rörelseresultat	3, 4	35 590	-270
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	246 156	6 381
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 280	20 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 416	-23 069
Resultat efter finansiella poster		274 610	3 627
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		58 024	92 044
Koncernbidrag, lämnade		-94 673	-130 832
Resultat före skatt		237 961	-35 161
Skatt på årets resultat	9	-572	3 657
Årets resultat		237 389	-31 504

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	424 660	449 122
Mark och markanläggningar	12	34 940	54 233
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 692	7 887
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	75 333	58 623
		<u>542 625</u>	<u>569 865</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	498 856	492 700
Övriga andelar	16	387	415
		<u>499 243</u>	<u>493 115</u>
Summa anläggningstillgångar		1 041 868	1 062 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 809	3 427
Fordringar hos Göteborgs Stad		–	2 603
Fordringar hos koncernföretag	23	1 017 996	1 013 948
Aktuell skattefordran		15 418	15 429
Övriga fordringar		4	769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 155	3 685
		<u>1 039 382</u>	<u>1 039 861</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	–	–
Summa omsättningstillgångar		1 039 382	1 039 861
SUMMA TILLGÅNGAR		2 081 250	2 102 841

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		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		405 430	706 934
Årets resultat		237 389	-31 504
		<u>642 819</u>	<u>675 430</u>
		876 015	908 626
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	18 354	18 667
Uppskjuten skatteskuld	18	4 681	4 150
Övriga avsättningar	20	34 302	48 260
		<u>57 337</u>	<u>71 077</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Göteborgs Stad	17, 21	1 110 000	1 110 000
		<u>1 110 000</u>	<u>1 110 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 020	3 381
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 408	2 319
Skulder till Göteborgs Stad		20 725	-
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga skulder		5 685	739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 060	6 699
		<u>37 898</u>	<u>13 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 081 250	2 102 841

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2020-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2020-01-01	122 447	110 749	675 430
Utdelning				-270 000
<i>Årets resultat</i>				237 389
Eget kapital	2020-12-31	122 447	110 749	642 819

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

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster (<i>justerat för utdelning från dotterföretag</i>)	34 611	3 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 27 928	48 035
	62 539	51 662
Betald inkomstskatt	-30	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 509	51 662
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	71	31 641
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	27 121	-58 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 701	24 725
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 831	-17 576
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	20 500
Investeringar mot avsättning	-3 479	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 310	2 924
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	92 044	46 090
Erhållen utdelning	240 000	-
Lämnade koncernbidrag	-130 832	-125 803
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-270 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 788	-79 713
Årets kassaflöde	-397	-52 064
Likvida medel vid årets början	1 056 880	1 108 944
Likvida medel vid årets slut	23 1 056 483	1 056 880

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 pensionskulld 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 året 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 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. 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 (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.

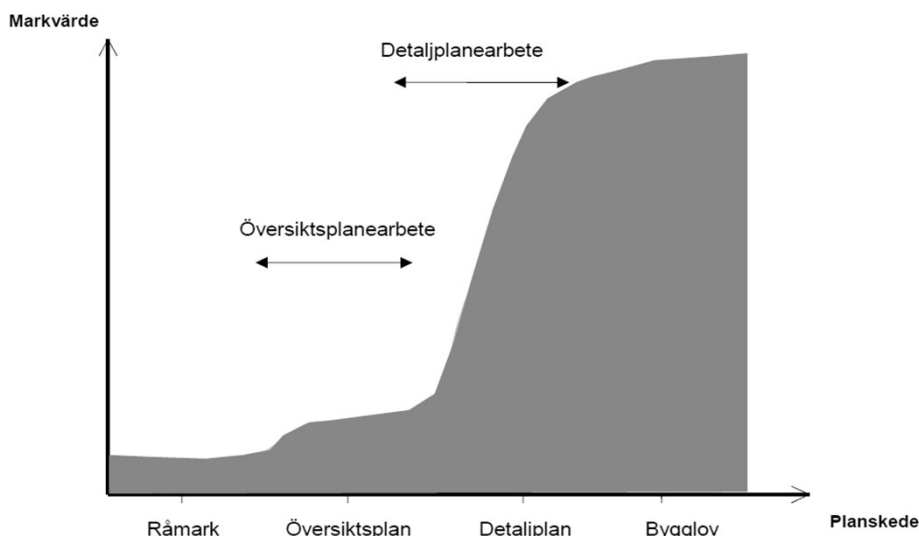
Byggrätternas värde

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, marsanering, 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 utranteras. 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>2020</u>	<u>2019</u>
Inom ett år	71 785	74 130
Mellan ett och fem år	167 416	158 626
Senare än fem år	<u>32 187</u>	<u>33 334</u>
	271 387	266 090

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	25 475	26 823
--	--------	--------

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 153 tkr för 2020 att jämföra med 344 tkr för 2019.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Utdelning från andelar i koncernföretag, AB	240 000	-
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 156	6 381
	<u>246 156</u>	<u>6 381</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	8 280	20 587
Ränteintäkter, övriga	-	-2
	<u>8 280</u>	<u>20 585</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-14 587	-22 242
Räntekostnader, övriga	-829	-827
	<u>-15 416</u>	<u>-23 069</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-12	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-30	-
Uppskjuten skatt	-530	3 657
	<u>-572</u>	<u>3 657</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		237 961		-35 161
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-50 924	21,4%	7 524
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-239	-10,6%	-3 725
Ej skattepliktiga intäkter	-21,6%	51 360	0,0%	-
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till förändrad skattesats	0,0%	-	-0,4%	-142
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-30	0,0%	-
Övriga justeringsposter	0,3%	-739	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	0,2%	<u>-572</u>	10,4%	<u>3 657</u>

Not 10	Byggnader	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	759 890	777 120
	Avyttringar och utrangeringar	-839	-51 204
	Omklassificeringar	1 287	33 974
		<u>760 338</u>	<u>759 890</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-308 650	-306 877
	Justering IB	-14	-
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	687	27 549
	Årets avskrivning	-25 583	-29 322
		<u>-333 560</u>	<u>-308 650</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 118	-2 118
		<u>-2 118</u>	<u>-2 118</u>
	Redovisat värde vid årets slut	424 660	449 122
	Skattemässigt restvärde fastigheter	436 879	485 099

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

<i>Ackumulerade värden</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Redovisat värde	<u>459 966</u>	<u>503 355</u>
Verkligt värde	1 764 915	1 757 600
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 417 015	1 392 200
Byggrätter	<u>347 900</u>	<u>365 400</u>
	1 764 915	1 757 600

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 planenliga 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 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 redovisningsprinciperna.

Not 12 Mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	112 600	115 192
Avyttringar och utrangeringar	–	-2 592
	<u>112 600</u>	<u>112 600</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-52 905	-49 538
Justering IB	-1	–
Årets avskrivning	-3 369	-3 367
	<u>-56 275</u>	<u>-52 905</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 462	-2 169
Årets nedskrivningar	-15 923	-3 293
	<u>-21 385</u>	<u>-5 462</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>34 940</u>	<u>54 233</u>

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 167	38 464
Avyttringar och utrangeringar	–	-2 325
Omklassificeringar	–	1 028
	<u>37 167</u>	<u>37 167</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 280	-30 863
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 777
Årets avskrivning	-195	-194
	<u>-29 475</u>	<u>-29 280</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 692</u>	<u>7 887</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	58 623	76 049
Omklassificeringar	-3 123	-35 002
Under året nedlagda kostnader	19 833	17 576
Redovisat värde vid årets slut	<u>75 333</u>	<u>58 623</u>

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	368 253	361 872
Resultatandel i kommanditbolag	<u>6 156</u>	<u>6 381</u>
	374 409	368 253
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
	249 652	249 652
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>498 856</u>	<u>492 700</u>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital 1)	Varav Årets resultat	2020-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	137 156	-239	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 284	894	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	36 153	508	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	601 181	12 071	306 774
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	479 513	8 228	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	26 215	1 717	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 266	209	50 497
		<u>1 347 770</u>	<u>23 387</u>	<u>498 857</u>

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital 1)	Varav Årets resultat	2019-12-31
				Redovisat värde
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) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

1) Eget kapital anges exklusive dolda övertvärden se not 11

Not 16 Övriga andelar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
	1 139	1 139
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	<u>-724</u>	<u>-695</u>
Årets avskrivningar	<u>-28</u>	<u>-29</u>
	<u>-752</u>	<u>-724</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>387</u>	<u>415</u>

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

Skulder	2020-12-31		2019-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Ränteswappar	400 000	-12 584	500 000	-21 260
	400 000	-12 584	500 000	-21 260

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

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	459 600	436 879	22 721
	459 600	436 879	22 721

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	4 680	4 680
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	4 680	4 680

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

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%. Uppskjuten skatt per 2020-12-31 kommer realiseras under 2021 eller senare vilket innebär att all uppskjuten skatt är värderad till 20,6% per 2020-12-31.

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 354	18 667
	<u>18 354</u>	<u>18 667</u>

Not 20 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	48 260	33 326
Avsättningar som gjorts under året ¹	–	25 211
Belopp som tagits i anspråk under året	-4 958	-10 027
Outnyttjade belopp som har återförts under året	<u>-9 000</u>	<u>-250</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 302	48 260

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr varav 9 mnkr av dessa har återförts under året och per 2020-12-31 återstår 6 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering sker under 2021.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med den avyttringarna avsattes ca 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Åtagandet om 24 mnkr kvarstår i sin helhet.

Not 21 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 686	4 946
Fastighetsskatt	407	510
Övriga poster	<u>967</u>	<u>1 243</u>
	6 060	6 699

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 1 056 483 tkr (f.å 1 056 880 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

	2020	2019
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	45 097	36 204
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	–	6 296
Resultatandel från kommanditbolag	-6 154	-6 381
Avsättningar till pensioner	-313	-206
Övriga avsättningar	-10 479	14 934
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-223	-2 812
	27 928	48 035

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	367	373
	367	373

Not 26 Koncernuppgifter

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-71117, 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 42,5% (44,7%) av inköpen och 0,7% (1,0%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26% (34%) av inköpen och 79% (80%) 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 företagens vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	405 429 662
Årets resultat	237 390 316
Summa	<u>642 819 978</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	642 819 978
Summa	<u>642 819 978</u>

Göteborg 2021-02-10

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnkvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2021-02-10

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

Lars-Ola Dahlqvist
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Nils Tomas Bolling Nilsson
Date: 2021-02-10 10:56:51
BankID refno: 83b7c1a6-8b86-4c7e-809f-1821176d54d7



Ordförande: Tomas Nilsson

Signed by: Åse-Lill Erika Törnkvist
Date: 2021-02-10 15:56:21
BankID refno: 4e90d163-dc2c-45b0-9e8d-021a1b8d2c9a



Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2021-02-10 14:46:01
BankID refno: 92c3574f-b618-4cab-bed6-8e92235f3010



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Lennart Holger Duell
Date: 2021-02-10 15:39:58
BankID refno: 15c4ac37-de7e-4476-b589-fd005ab033b0



Ledamot: Lennart Duell

Signed by: YNGVE KARLSSON
Date: 2021-02-10 12:20:39
BankID refno: ce02fd1e-89ff-45dc-be6a-bf065f16a0f8



Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: Hans Claeson Rothenberg
Date: 2021-02-10 11:04:32
BankID refno: bcca1846-770d-402e-a7bb-17f5580b94d0



Ersättare: Hans Rothenberg

Signed by: Carin Jerta Malmberg
Date: 2021-02-10 12:52:34
BankID refno: ddc65708-fc4b-472d-8d7c-0d9f443aedbe



Ersättare: Carin Malmberg

Signed by: Babak Khosravi
Date: 2021-02-10 11:54:42
BankID refno: a12ea145-754a-4261-a43c-d9f123050eb9



Ersättare: Babak Koshravi

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST
Date: 2021-02-10 19:44:56
BankID refno: 555c2779-3019-4fd8-a8d2-f253f134f233



Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: Björn Erik Lennart Andersson
Date: 2021-02-10 16:25:50
BankID refno: 85ed8dca-46ab-45bb-a83c-128c88112584



Revisor: Björn Andersson

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2021-02-10 17:46:22
BankID refno: 132fe992-4532-4fa2-a870-9ee1be40ce05



Lekmannarevisor: Sven Andersson