

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseordförande i Södra Älvstranden Utveckling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 mars 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-03-11



Boris Ståhl

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|--|--------------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 10 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 11 |
| Underskrifter | 23 |

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 2023.

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

Boris Ståhl (S), ordförande
Rickard Eriksson (M), vice ordförande
Stefan Lagholm (V), ledamot
Hans Arby (C), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Vivi-Ann Nilsson (S), suppleant
Joakim Larsson (MP), suppleant
Kristoffer Schill (M), suppleant

BOLAGETS VERKSAMHET

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Södra Älvstranden Utveckling äger fastigheter på södra sidan av Göta Älv i centrala Göteborg (Masthuggskajen och Skeppsbron).

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav.

Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

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 2023

Hysesintäkterna har ökat något mot föregående år till följd av stigande konsumentprisindex (KPI). Bolaget har under året erhållit omprövningsbeslut för en fastighet avseende fastighetstaxering för åren 2019-2021, vilket medfört en återbetalning om 1,8 mnkr.

Det negativa realisationsresultatet beror, delvis likt föregående år, på justering av avsättning hänförlig till tidigare års sålda byggrätter på Masthuggskajen. Föregående år avyttrades även en byggrätt för hyresrätt med förlust.

Till följd av kommunfullmäktiges beslut om att avbryta arbetet med detaljplanen för Skeppsbron har bolaget skrivit ner projektet Skeppsbron med 194 mnkr. Kostnaden redovisas under övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. Bolaget har under året erhållit ett villkorat aktieägartillskott om 200 mnkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2023.

Under 2023 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Bolaget ska framåt fokusera på utveckling av kvartersmark på egna fastigheter. Det tidigare uppdraget, att förverkliga Vision Älvstaden, utgår därmed. Bolaget har under året påbörjat arbetet med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet.

Styrelsen beslutade under året att säga upp VD Lena Andersson och att tillsätta Per-Henrik Hartmann som tf VD. I slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD, som tillträder 1 mars 2024.

I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan, undantaget arbeten som är nödvändiga för andra detaljplaner. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. För bolagets del har detta inneburit att projektets bemanning successivt avvecklats. En direkt ekonomisk konsekvens av beslutet är att projektet Skeppsbron skrivits ner med 194 mnkr.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Masthuggskajen

Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår.

Under 2023 har Balder färdigställt hotell Draken. Hyresgästerna till kontorsfastigheterna Våghuset, Brick Studios och Stuveriet har flyttat in. Nordr har snart färdigställt bostadsfastigheten Ciceron där inflyttning startar i början av 2024. NCC bygger kontorsfastigheten Habitat 7 och Riksbyggen har genomfört markarbeten och grundläggning i området. Elof Hansson och Riksbyggen planerar att byggstarta ett bostadskvarter våren 2024. Framtiden Byggutveckling har under året, på uppdrag av Poseidon, påbörjat en bostadsfastighet med hyresrätter. Göteborgs Stads Parkering avbröt upphandling av entreprenad för Masthugget Väst - ett hus med verksamheter och parkering i områdets västra del. Tilldelning av entreprenad planeras till februari/mars 2024 med byggstart samma år.

Området är arkeologiskt intressant och schaktövervakning har förskjutit den övergripande tidplanen något.

Älvstranden Utveckling ansvarar för byggnation av halvön i Göta älv och bolagets entreprenör Per Aarsleff A/S har haft fokus på både projektering och utbyggnad under året. Vad gäller produktion så har stort fokus varit på spontslagning, muddring, schaktning och bortkörning av massor samt pålning och undervattensgjutning.

Exploateringsförvaltningens utbyggnad av allmän plats har pågått enligt plan under 2023.

Skeppsbron

Under året tilldelades tillbyggnaden av Merkurhuset årets Kasper Sahlin-pris. Bolaget sålde 2017 byggrätten till Platzer med tydliga gestaltungs- och genomförandekrav.

Under större delen av 2023 arbetade Älvstranden och stadens parter för att möjliggöra byggstart av Skeppsbrogaraget, allmän platsmark och kajer. Exempelvis arbetade parterna med förlängning av vattendom, färdigställande av hållbarhetsprogram, avsiktsförklaring gällande förskola, samordning av geoteknik och grundläggning. Tillsammans med konsortieparterna färdigställdes också konceptet för bottenvåningarna vars utformning ska bidra till en levande stad samtidigt som de boendes behov av vardagsfunktioner tillgodoses.

Parallellt pågick den politiska hanteringen av Göteborgs Stads Parkerings hemställan avseende ökade kostnader för Skeppsbrogaraget. I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med undantag för arbeten som är nödvändiga för genomförandet av andra detaljplaner. Samtidigt beslutades att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron.

Under hösten har projektets bemanning successivt avvecklats. I stället har fokus för bolagets projektledare varit att identifiera och beskriva konsekvenserna av beslutet på bolagets ekonomi, markinnehav och avtalsmässiga åtaganden. Detta som en del av stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

HÅLLBARHET

Bolaget ska vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Målsättningen i Göteborg Stads miljö- och klimatprogram är att klimatpåverkan för ny- och ombyggda byggnader, samt från anläggningar ska reduceras med minst 50 procent till 2025 och med 90 procent till år 2030.

Bolagets viktigaste verktyg i klimatomställningen utgörs av att sätta klimatvillkor vid byggrättsförsäljning, upphandling av entreprenader samt vid försäljning av fastigheter. För att kunna arbeta effektivt med klimatkrav har bolaget under 2023 utvecklat ett utkast till ett s.k. klimatramverk. Syftet med ramverket är att beskriva och definiera bolagets målsättning vid markaffärer och större entreprenadupphandlingar fram till 2030.

Ramverket består bl.a. av en stegvis nedtrappande målbana med årsvisa gränsvärden fram till 2030 för hur många kilo växthusgaser en byggnad får ge upphov till under byggskede. Syftet med ramverket är att visa en tydlig och långsiktig omställningsplan för de aktörer som önskar bygga inom bolagets markområden.

Ramverket visar hur bolaget, genom sin verksamhet, kan bidra till kommunfullmäktiges mål om nära-noll-utsläpp vid nybyggnation till 2030 och visar indirekt hur bolaget genom sin markutveckling bidrar till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till max 1,5 grader. Ramverket avser utöver klimatomställningen även styra grundläggande miljöfrågor och ska kunna kombineras med andra projektspecifika hållbarhetsmål inom exempelvis social hållbarhet.

Ramverket ska behandlas av styrelsen 2024.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken och avser om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen.

Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna Skeppsbrokajen (kaj nr 12-18). Bolaget har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En hög belåning och behovet av intäkter från fastighetsförsäljningar i kombination med stora investeringsvolymerna för kommande markutvecklingsprojekt och fastighetsprojekt gör verksamheten exponerad för omvärldsrisker såsom fortsatt höga räntenivåer och det allmänna konjunkturläget.

Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får högre värde när marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärdet, medan lågkonjunktur minskar det.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S för utbyggnad av underbyggnad för allmän plats och kvartersmark på halvön vid Masthuggskajen. Projektet har pågått sedan 2022 och beräknas vara klart under våren 2025. Indexutvecklingen under det senaste året har ökat kostnaderna avsevärt. Det är alltid förknippat med stora risker vad gäller större entreprenadarbeten i vatten exempelvis förseningsrisk i tidplanen, att tekniska krav inte uppfylls, stabilitetsrisk.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar istället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker.

Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Finansiell riskhantering

Riskhantering inom Göteborgs Stad är centraliserad 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

Inom Göteborgs Stad har det fattats beslut i kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att inom staden överförs ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta. Detta gör att koncernen själv enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2023 har bolaget inga andra externa lån och räntederivat.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom koncernens finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen förväntas fortgå enligt plan med större delen av produktionen genomförd under nästa år.

Under 2024 kommer bolaget att slutföra omställningen av verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. En genomförandeplan för bolagets återstående markutveckling ska behandlas av kommunfullmäktige, likaså ska en ny organisation utformas. En femårig affärsplan ska tas fram och ligga till grund för den årliga verksamhets-planeringen framåt.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| <i>Ekonomisk översikt (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 2 692 | 1 817 | 2 525 | 1 890 |
| Driftsnetto | -1 156 | -3 952 | -3 660 | -4 497 |
| Avkastning på eget kapital % | Neg. | Neg. | 49,6% | Neg. |
| Balansomslutning | 1 434 876 | 1 636 838 | 1 403 616 | 1 304 722 |
| Soliditet % | 33,1% | 19,6% | 8,0% | 8,4% |

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 421 330 114 |
| Årets resultat | -47 033 375 |
| Summa | <u>374 296 739</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Utdelas till aktieägaren (1 000 000 aktier à 117,06 kr per aktie) | 117 066 000 |
| Balanseras i ny räkning | 257 230 739 |
| Summa | <u>374 296 739</u> |

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 117 066 tkr till Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

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

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | | 2 692 | 1 817 |
| | | <u>2 692</u> | <u>1 817</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -154 | -62 |
| Underhållskostnader | | -451 | -115 |
| Fastighetsskatt | | -615 | -2 621 |
| Arrende | | -8 | -7 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | -2 620 | -2 964 |
| Driftnetto | | <u>-1 156</u> | <u>-3 952</u> |
| Avskrivningar | | -704 | -707 |
| Bruttoresultat | 3, 4 | <u>-1 860</u> | <u>-4 659</u> |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | | -7 453 | -205 270 |
| Resultat efter fastighetsförsäljningar | | <u>-9 313</u> | <u>-209 929</u> |
| Administration och försäljning | | -15 862 | -16 505 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 313 | 240 |
| Övriga rörelsekostnader | | -196 657 | - |
| Rörelseresultat | 3, 4 | <u>-220 519</u> | <u>-226 194</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 10 975 | 8 631 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-209 544</u> | <u>-217 563</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 147 439 | 226 269 |
| Resultat före skatt | | <u>-62 105</u> | <u>8 706</u> |
| Skatt på årets resultat | 6 | 15 072 | 45 |
| Årets resultat | | <u>-47 033</u> | <u>8 751</u> |

2024051706188

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 7 | 3 180 | 3 415 |
| Mark och markanläggningar | 9 | 77 185 | 139 477 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 164 536 | 178 318 |
| | | <u>244 901</u> | <u>321 210</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 11 | 29 091 | 29 091 |
| Uppskjuten skattefordran | 13 | 14 543 | – |
| Andra långfristiga fordringar | 12 | 479 908 | 479 908 |
| | | <u>523 542</u> | <u>508 999</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 768 443 | 830 209 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m m | | | |
| Pågående arbete för annans räkning | 14 | 13 141 | 3 162 |
| | | <u>13 141</u> | <u>3 162</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 1 700 | 4 590 |
| Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern | | 667 | 845 |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 | 638 183 | 786 825 |
| Aktuell skattefordran | | 5 499 | 8 571 |
| Övriga fordringar | | 7 243 | 2 636 |
| | | <u>653 292</u> | <u>803 467</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 15 | – | – |
| Summa omsättningstillgångar | | 666 433 | 806 629 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 434 876 | 1 636 838 |

2024051706189

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 421 330 | 212 579 |
| Årets resultat | | -47 033 | 8 751 |
| | | 374 297 | 221 330 |
| | | 474 297 | 321 330 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | – | 529 |
| Övriga avsättningar | 16 | 793 510 | 1 215 240 |
| | | 793 510 | 1 215 769 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 436 | 4 174 |
| Skulder till Göteborgs Stad | | 158 046 | 86 786 |
| Övriga skulder | | 2 404 | 2 139 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 183 | 6 640 |
| | | 167 069 | 99 739 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 434 876 | 1 636 838 |

2024051706190

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Rapport över förändringar i eget kapital

| 2022-12-31 | | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans | 2022-01-01 | 100 000 | – | 12 579 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | | 200 000 |
| Årets resultat | | | | 8 751 |
| Eget kapital | 2022-12-31 | 100 000 | – | 221 330 |

| 2023-12-31 | | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans | 2023-01-01 | 100 000 | – | 221 330 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | | 200 000 |
| Årets resultat | | | | -47 033 |
| Eget kapital | 2023-12-31 | 100 000 | – | 374 297 |

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

2024051706191

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 koncernföretag 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.

Tjänste/entreprenaduppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförs.

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.

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 2023. 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 (2024-2033) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Byggrätternas värde

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

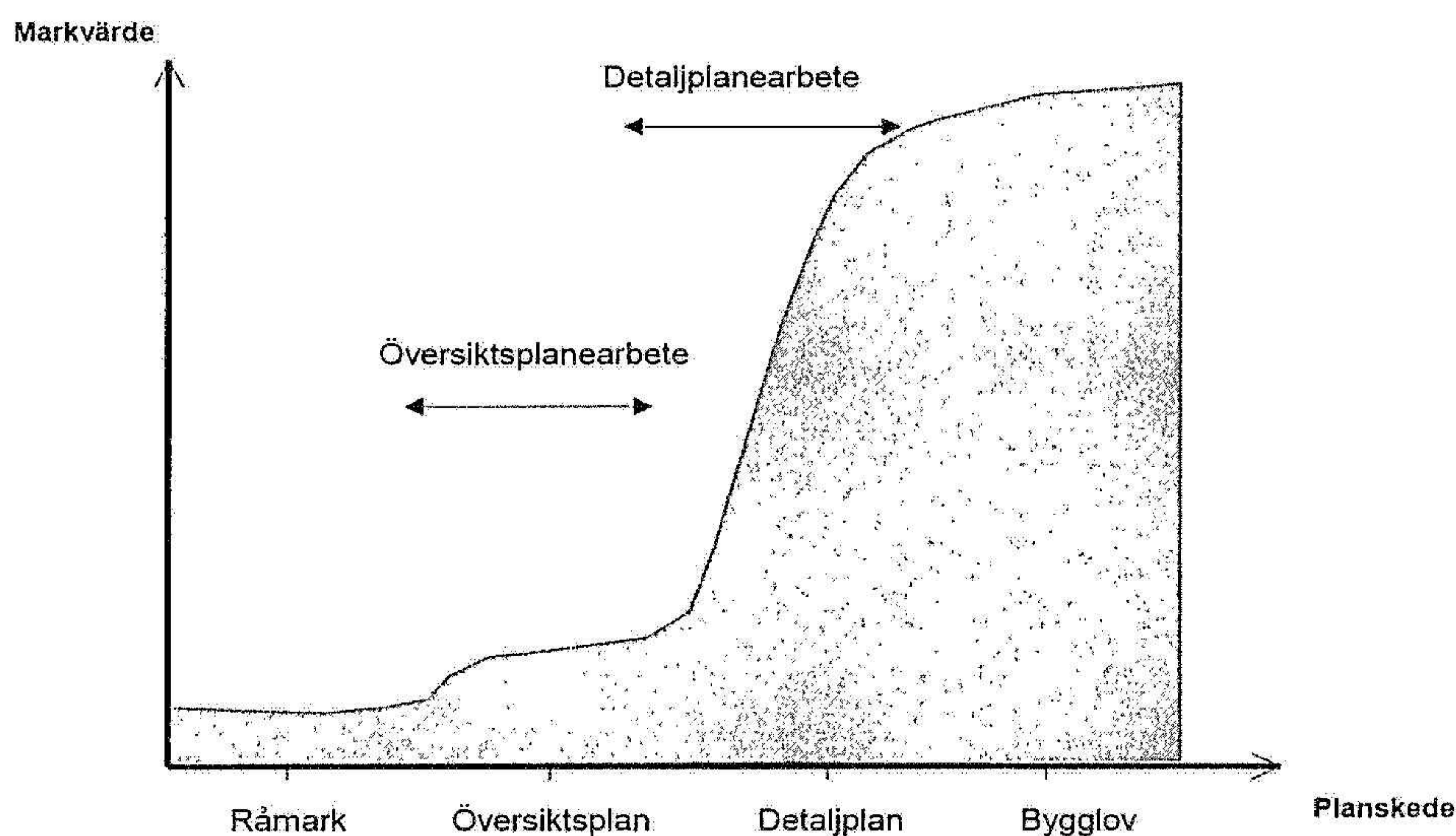
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel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

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då 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.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

Nedanstående illustration visar hur markvärdet ökar över tid ju närmare bygglov marken befinner sig.



Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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 8.
- Avsättningar, not 16.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

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

Not 4 Operationell leasing

| | 2023 | 2022 |
|--|-------|------|
| Leasingavtal där företaget är leasegivare | | |
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> | | |
| Inom ett år | 1 854 | 649 |
| Mellan ett och fem år | 208 | 94 |
| Senare än fem år | — | — |
| | 2 062 | 743 |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 95 | 70 |

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

2024051706197

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 10 830 | 8 625 |
| Ränteintäkter, övriga | 145 | 6 |
| | <u>10 975</u> | <u>8 631</u> |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|-----------|
| Uppskjuten skatt | 15 072 | 45 |
| | <u>15 072</u> | <u>45</u> |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---------|---------|---------|--------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | -62 105 | | 8 706 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6% | 12 794 | 20,6% | -1 793 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | -7 | 0,0% | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | 3,6% | 2 261 | 0,0% | 1 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | 0,0% | 24 | -0,7% | 60 |
| Övrig justeringspost | 0,0% | - | -20,4% | 1 777 |
| Redovisad effektiv skatt | 24,3% | 15 072 | -0,5% | 45 |

Not 7 Byggnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 5 171 | 5 171 |
| | <u>5 171</u> | <u>5 171</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -1 756 | -1 517 |
| Årets avskrivning | -235 | -239 |
| | <u>-1 991</u> | <u>-1 756</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 180 | 3 415 |
| Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter | 3 180 | 3 415 |

2024051706198

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 8 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Akkumulerade värden</i> | | |
| Redovisat värde | 77 592 | 139 651 |
| Verkligt värde | 94 879 | 190 404 |
| <i>Varav:</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 200 | 5 300 |
| Byggrätter | 88 679 | 185 104 |
| | <u>94 879</u> | <u>190 404</u> |

Södra 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 obestämmd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2023.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 9 **Mark och markanläggningar**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 145 611 | 149 006 |
| Avyttringar och utrangeringar | -61 823 | -3 395 |
| | <u>83 788</u> | <u>145 611</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -6 134 | -5 665 |
| Årets avskrivning | -469 | -469 |
| | <u>-6 603</u> | <u>-6 134</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 77 185 | 139 477 |
| Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter | 74 412 | 136 236 |

Not 10 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 178 318 | 116 829 |
| Under året nedlagda kostnader | 118 522 | 296 679 |
| Omklassificeringar | - | -235 190 |
| Avyttringar och utrangeringar | -132 304 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 164 536 | 178 318 |

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 11 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 29 091 | 29 091 |
| Redovisat värde vid årets slut | 29 091 | 29 091 |

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

| Dotterföretag / Org nr / Säte | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---|---------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | Antal andelar | Andel i % i) | Redovisat värde | Redovisat värde |
| Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg | 200 000 | 100,0 | 29 091 | 29 091 |
| | | | 29 091 | 29 091 |

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

1) Eget kapital (inkl 79,4% av obeskattade reserver) per 2023-12-31 uppgick till 33 107 tkr (32 533 tkr), varav årets resultat uppgick till 575 tkr (446 tkr).

Not 12 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 13 Uppskjuten skatt

| 2023-12-31 | | | |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------|
| | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 80 367 | 78 013 | 2 354 |
| | 80 367 | 78 013 | 2 354 |
| 2023-12-31 | | | |
| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%) | – | 485 | -485 |
| Skattemässigt underskottsavdrag | 15 028 | – | 15 028 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 15 028 | 485 | 14 543 |
| <i>Kvittning</i> | -485 | -485 | |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | 14 543 | – | 14 543 |

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

2022-12-31

| | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 142 894 | 140 326 | 2 568 |
| | <u>142 894</u> | <u>140 326</u> | <u>2 568</u> |

2022-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%) | - | 529 | 529 |
| Skattemässigt underskottsavdrag | - | - | - |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i> | <u>-</u> | <u>529</u> | <u>529</u> |
| <i>Kvittning</i> | - | - | |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | - | 529 | 529 |

Not 14 Pågående arbete för annans räkning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Fakturerade belopp | -52 386 | -21 246 |
| Upparbetade kostnader | 65 527 | 24 408 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>13 141</u> | <u>3 162</u> |

Not 15 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 321 868 tkr (577 400 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 16 Övriga avsättningar

| <i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 1 215 240 | 1 215 999 |
| Avsättningar som gjorts under året ¹ | 10 000 | 248 402 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -431 493 | -249 161 |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året | -13 237 | – |
| Omklassificering | – | – |
| Redovisat värde vid årets slut | 780 510 | 1 215 240 |

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget har avyttrat byggrätter under åren 2019-2022 i Masthuggskajen. Per 2023-12-31 uppgår avsättningen till 781 mnkr och ska finansiera exploateringskostnader samt genomförandet av Halvön (exklusive Halvöns entreprenadverksamhet). 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 och med år 2031.

| <i>Avsättning Entreprenadverksamheten</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | – | – |
| Avsättningar som gjorts under året ¹ | 13 000 | – |
| Belopp som tagits i anspråk under året | – | – |
| Outnyttjade belopp som har återförts under året | – | – |
| Omklassificering | – | – |
| Redovisat värde vid årets slut | 13 000 | – |

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget utför entreprenadverksamhet i Masthuggskajen. Avsättning som har gjorts under år 2023 är hänförlig till halvön som byggs i Masthuggskajen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Totala övriga avsättningar vid årets slut | 793 510 | 1 215 240 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 407 | 238 |
| Upplupen fastighetsskatt | 2 607 | 6 302 |
| Övriga poster | 169 | 100 |
| | 3 183 | 6 640 |

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 19 Koncernuppgifter

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

Not 20 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 44,8% (79,7%) av inköpen och 2,8% (18,3%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,7% (0,2%) av inköpen och 20,3% (30,7%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-----------------------------|--|
| Balansomslutning: | Totala tillgångar |
| Avkastning på eget kapital: | Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital |
| Soliditet: | Justerat eget kapital / Balansomslutningen |
| Justerat eget kapital: | Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver |

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

2024051706203

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 23 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 421 330 114 |
| Årets resultat | -47 033 375 |
| Summa | <u>374 296 739</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Utdelas till aktieägaren (1 000 000 aktier à 117,06 kr per aktie) | 117 066 000 |
| Balanseras i ny räkning | 257 230 739 |
| Summa | <u>374 296 739</u> |

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Rickard Eriksson

Hans Arby

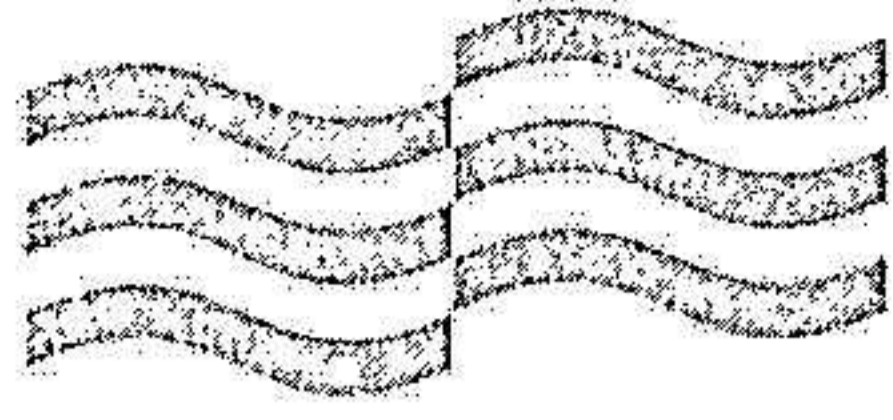
Yngve Karlsson

Stefan Lagholm

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktörVår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AktiebolagAnders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommunAmandus Carlenfors
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2024-02-08 10:37:23

BankID refno: 3a7be6ce-b34e-49f4-a571-4de19f3976e0

Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2024-02-07 12:29:02

BankID refno: 7e1031e8-4a04-4049-ab98-c7bcc856f55e

Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Rickard Nils Edvard Eriksson

Date: 2024-02-07 12:28:53

BankID refno: 14e68a0a-f003-4cc9-956b-431608d4b914

Ordförande: Rickard Eriksson

Signed by: Yngve Ture Karlsson

Date: 2024-02-07 12:28:54

BankID refno: 059fdad5-aa89-4902-b37c-42fa1929c8fa

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: STEFAN LAGHOLM

Date: 2024-02-07 12:31:12

BankID refno: e5f63869-c026-4deb-998f-0af6ebfd5596

Ledamot: Stefan Lagholm

Signed by: HANS GUNNAR ARBY

Date: 2024-02-07 12:28:49

BankID refno: 50fa1a8c-96ad-4df6-af02-720b23cc6467

Ledmot: Hans Arby

Signed by: PER-HENRIK HARTMANN

Date: 2024-02-07 12:31:27

BankID refno: e12ee99f-06b9-4721-8a53-5e2b12831523

Tf VD: Per-Henrik Hartmann

Signed by: ANDERS LINUSSON

Date: 2024-02-09 10:56:27

BankID refno: 5e9b5911-3816-4503-b73e-eaac05ee0b71

Revisor E&Y: Anders Linusson

Signed by: Amandus Carlenfors

Date: 2024-02-08 09:55:01

BankID refno: e09b7157-2036-43a4-a475-48239d96ab12

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

2024051706205

Signature reference: 61c5aa33-44e8-457c-aaacc-b2cf7ff20110



Building a better
working world

2024051706206

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556658-6805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södra Älvstranden Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Södra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

2024051706207

Penneo dokumentnyckel: HZA4D-3MWVE-1TVV-V8JBC-S2ELE-6IUA5

2024051706208

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-09 09:57:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstamplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: HZA4D-3MWE-11VTV-V8JBC-S2ELF-6IUA5