

Styrelsen och verkställande direktören för

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Undertecknad styrelseledamot i Göteborgs Frihamns AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 29 Juni 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2022-06-29



Marika Ogrelius Engström

Styrelsen och verkställande direktören för

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Eget kapital	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	14

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Göteborgs Frihamns AB för räkenskapsåret 2021.

Ägarförhållanden

Göteborgs Frihamns AB är ett helägt dotterbolag till FriPoint AB, org nr 556024-1456 som i sin tur ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av förvaltning och uthyrning samt exploatering av bolagets fastigheter och råmark i Frihamnsområdet i Göteborg.

Ekonomisk utveckling 2021

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 38,5 (37,6) mnkr vilket är i nivå med år 2020. Driftskostnaderna har minskat till 15,4 (17,8) mnkr. Underhållskostnaderna har ökat till 8,7 (2,2) mnkr beroende på att det genomförts omfattande åtgärder till följd av vatten- och avloppsläcka i Frihamnen som har belastat årets underhållskostnader Driftnettot har försämrats från 12,5 mnkr till 8,5 mnkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med planprogram och detaljplaner har varit pausat då politiska beslut om hantering av ekonomiska åtgärdsplan för Älvstaden krävs för fortsatt arbete. Beslut väntas under första kvartalet 2022. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens samverkansorganisation, Älvstaden.

Magasin 113 såldes under 2021 till PEAB och bygglov för planerad om- och tillbyggnation väntas under första halvåret 2022. Marken där Jubileumsparken byggs såldes till Fastighetsnämnden och Smyrnakyrkan tillträdde sin byggrätt i Frihamnen.

I Frihamnen pågår rivning av Göta Älvbron samt planering för spårväg mellan Hisingsbron och Lindholmen samt ett gång- och cykelstråk till och från bron. Byggnation av Frihamnskyrkan har påbörjats under året och planeras att färdigställas 2023. Byggnation av Jubileumsparkens första etapp pågår och invigs sommaren 2022. Jubileumspadet är upphandlat och planeras att stå färdigt under 2023, lagom till stadens 400-årsfirande. Under året har ytterligare cirka 200 hyresbostäder färdigställts av de temporära bostäder som uppförs på Kvillepiren. 430 av de 900 planerade bostäderna är nu färdigställda.

2022071106285

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Förväntad framtida utveckling

Frihamnen kommer att utvecklas till en tät innerstad som en del av Göteborgs stads kärna. Det planeras för ett stort utbud av olika boendeformer och verksamheter liksom en ny park alldeles vid vattnet. Frihamnen knyter samman Göteborg över älven och öppnar Göteborg mot världen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	38 584	37 572	21 085	19 283
Driftnetto	8 448	12 472	2 992	4 760
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	544 134	568 089	547 111	496 215
Soliditet %	11%	11%	15%	19%

Definitioner: se not 18

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Dessa tillstånd innefattar anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen, anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen och anläggande av flytande temporära bostäder i Lundbyhamnen.

Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplats 111-113 och 410-414 i Frihamnen.

Förslag till disposition av företaget vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		61 074 797
Årets resultat		-2 544 195
	Summa	<u>58 530 602</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		58 530 602
	Summa	<u>58 530 602</u>

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

2022071106286

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Hysesintäkter		38 584	37 572
		38 584	37 572
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-15 423	-17 788
Underhållskostnader		-8 736	-2 249
Hysesgäst Anpassningar		-537	-45
Fastighetsskatt		-3 705	-3 060
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 735	-1 956
Övriga fastighetskostnader		-	-2
Driftnetto		8 448	12 472
		-	-
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-23 160	-23 575
Bruttoresultat	3,4	-14 712	-11 102
Realisationsresultat sålda fastigheter		-36 928	-864
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-51 640	-11 967
		-	-
Administration och försäljning		-13 523	-16 724
Övriga rörelseintäkter		3 150	10 206
Övriga rörelsekostnader		-498	-9 313
Rörelseresultat	3,4	-62 511	-27 798
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 857	-9 765
Resultat efter finansiella poster		-71 188	-37 562
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		70 562	18 900
Resultat före skatt		-626	-18 662
Skatt på årets resultat		-1 918	1 029
Årets resultat		-2 544	-17 633

2022071106287

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6,7	164 440	208 724
Mark och markanläggningar	8,7	214 057	240 039
Inventarier och byggnadsinventarier	9	115	1 987
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	71 357	73 994
		<u>449 969</u>	<u>524 744</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	11	8 310	5 567
		<u>8 310</u>	<u>5 567</u>
Summa anläggningstillgångar		458 279	530 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		4 599	6 964
Fordringar hos Göteborgs Stad		249	4 834
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		7 805	–
Fordringar hos koncernföretag		70 627	18 900
Aktuell skattefordran		43	4 700
Övriga fordringar		785	1 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 747	1 313
		<u>85 855</u>	<u>37 778</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	–	–
		<u>–</u>	<u>–</u>
Summa omsättningstillgångar		85 855	37 778
SUMMA TILLGÅNGAR		544 134	568 089

2022071106288

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 075	78 708
Årets resultat		-2 544	-17 633
		<u>58 531</u>	<u>61 075</u>
		59 731	62 275
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	44 102	–
		<u>44 102</u>	<u>–</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 190	3 349
Skulder till Göteborgs Stad		816	8 536
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 883	–
Skulder till koncernföretag	12	412 279	474 239
Övriga skulder		9 324	9 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	11 809	10 151
		<u>440 301</u>	<u>505 814</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		544 134	568 089

Rapport över förändringar i eget kapital

2020-12-31		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2020-01-01	1 000	200	78 708
<i>Årets resultat</i>				-17 633
Eget kapital	2020-12-31	1 000	200	61 075

2021-12-31		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2021-01-01	1 000	200	61 075
<i>Årets resultat</i>				-2 544
Eget kapital	2021-12-31	1 000	200	58 531

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

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Klassificering mm

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

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 förvaltningsverksamheten 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 fastighets-skatt och värmekostnad.

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

Leasing

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

Leasegivare

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

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.

2022071106290

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
Inventarier och byggnadsinventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av	

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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	20-50 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värderat i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2021. 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 om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras.

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 om med utgångspunkt i 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 följande: 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 (2022–2031) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

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

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

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

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

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. 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

2022071106292

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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 uttrangeras. 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.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Koncernbidrag

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

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 7

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.

202207106293

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Not 4 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	2021	2020
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	30 266	32 626
Mellan ett och fem år	38 749	54 716
Senare än fem år	44 558	50 916
	<u>113 573</u>	<u>138 258</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	2 745	1 832

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

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-8 851	-9 763
Räntekostnader, övriga	-6	-2
	<u>-8 857</u>	<u>-9 765</u>

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	291 743	256 012
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-38 966	-7 948
Omklassificeringar	12 421	43 679
Vid årets slut	<u>265 198</u>	<u>291 743</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-83 020	-66 476
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 666	4 117
Årets avskrivning	-20 404	-20 661
	<u>-100 758</u>	<u>-83 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 440	208 724
Skattemässigt restvärde fastigheter	418 838	475 785

Not 7 Uppllysning om förvaltningsfastigheter inkl. byggrätter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	378 497	448 788
Verkligt värde	2 071 387	1 972 203
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	361 387	282 203
Byggrätter	1 710 000	1 690 000
	<u>2 071 387</u>	<u>1 972 203</u>

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 2021.

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.

2022071106294

Signature reference: 3c24506b-1add-41f4-aff8-474e16f6fc95

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Not 8	Mark och markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	249 449	213 952
	Nyanskaffningar	–	–
	Avyttringar och utrangeringar	-27 352	–
	Omklassificeringar	–	35 497
		<u>222 097</u>	<u>249 449</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-9 410	-7 525
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 203	–
	Omklassificeringar	–	–
	Årets avskrivning	-1 833	-1 885
		<u>-8 040</u>	<u>-9 410</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>214 057</u>	<u>240 039</u>

Not 9	Inventarier och byggnadsinventarier	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	6 513	6 513
	Avyttringar och utrangeringar	-4 247	–
	Omklassificeringar	–	–
		<u>2 266</u>	<u>6 513</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-4 526	-3 495
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 298	–
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-923	-1 031
		<u>-2 151</u>	<u>-4 526</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>115</u>	<u>1 987</u>

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	73 994	128 621
	Omklassificeringar	-13 167	-85 955
	Investeringar	13 061	31 328
	Avyttring och utrangering	-2 531	–
	Redovisat värde vid årets slut	<u>71 357</u>	<u>73 994</u>

2022071106295

Not 11	Uppskjuten skatt		
	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	378 497	418 838	-40 341
	<u>378 497</u>	<u>418 838</u>	<u>-40 341</u>
	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	8 310	–	8 310
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>8 310</u>	<u>–</u>	<u>8 310</u>
	Redovisat värde	2020-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	448 762	475 785	-27 022
	<u>448 762</u>	<u>475 785</u>	<u>-27 022</u>
	Uppskjuten skattefordran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	5 567	–	5 567
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>5 567</u>	<u>–</u>	<u>5 567</u>

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Not 12 Kassa och Bank

Bolaget ingår i Älvstranden Utveckling AB's koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -410 654 tkr (f.å -471 477 tkr) klassificerat som Skulder till koncernföretag i Balansräkningen.

Not 13 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	–	–
Avsättningar som gjorts under året ¹	44 102	–
Redovisat värde vid årets slut	<u>44 102</u>	<u>–</u>

1) Inkl ökningar av befinliga avsättningar.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB har under året avyttrat två byggrätter i Frihamnen. I det pris bolaget erhöLL ingick åtagande att bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Under året har en avsättning om 44 mnkr bokats upp. Per 2021-12-31 återstår 44 mnkr av avsättningen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 535	6 537
Fastighetsskatt	3 766	3 060
Övriga poster	1 508	554
	<u>11 809</u>	<u>10 151</u>

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Koncernuppgifter

Göteborgs Frihamns AB är ett helägt dotterbolag till FriPoint AB, org nr 556024-1456 som i sin tur ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

Not 17 Upplysningar om närstående

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

Not 18 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 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Andersson
Ordförande

Mi Mathiesen

Marika Ogrelus Engström
Verställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

2022071106297

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

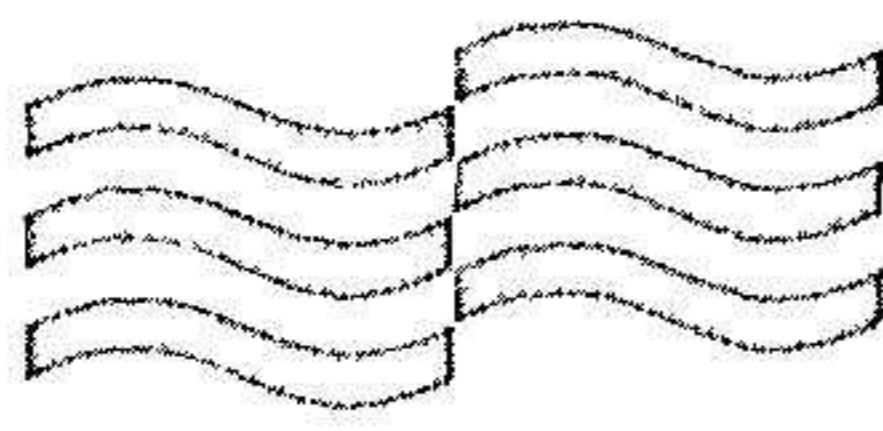
Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sven R. Andersson
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Lars-Ola Dahlqvist
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

2022071106298

Signature reference: 3c24506b-1add-41f4-aff8-474e16f6fc95



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

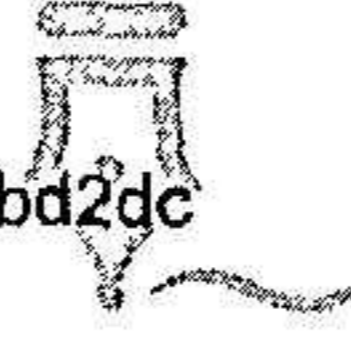
En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MI MATHIESEN

Date: 2022-06-16 16:27:35

BankID refno: 9e3e62f4-7112-4782-9e74-18d8880bd2dc



Finanschef: Mi Mathiesen

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2022-06-16 17:58:30

BankID refno: e48ff6da-dc0b-4aa4-be4c-91c378ff7ac7

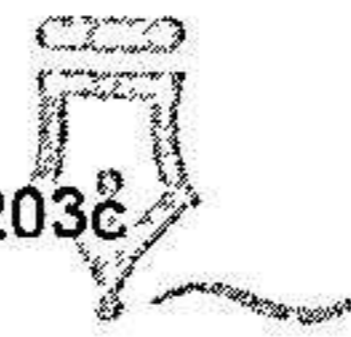


Vd : Lena Andersson

Signed by: Karin Marika Ogrelus Engström

Date: 2022-06-16 16:41:31

BankID refno: 1fc3f41d-270a-4867-917f-e316af9d203c



Vice vd: Marika Ogrelus Engström

Signed by: Björn Andersson

Date: 2022-06-17 10:36:40

BankID refno: 72e626b6-9a36-4b9f-a720-f1fe3fc09daf



Revisor PWC: Björn Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST

Date: 2022-06-17 09:48:58

BankID refno: 789b247e-c536-4c8b-978b-70cebb552a84

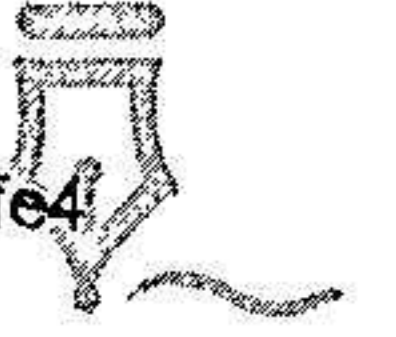


Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2022-06-17 10:40:45

BankID refno: 2f0566af-1f92-4967-8ab4-f2e444c20fe4



Lekmannarevisor: Sven Andersson

2022071106299

Signature reference: 3c24506b-1add-41f4-aff8-474e16f6fc95

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs Frihamns Aktiebolag, org.nr 556246-9519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Frihamns Aktiebolag för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Frihamns Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs Frihamns Aktiebolag.

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 Göteborgs Frihamns Aktiebolag 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.

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 huruvida 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 revisionsmed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Göteborgs Frihamns Aktiebolag för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Frihamns Aktiebolag enligt god revisorsred 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. Den 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
- 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-17 08:37:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Andersson

Datum

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022071106302