

Styrelsen och verkställande direktören för

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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 8 mars 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-03-08


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 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	13

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Göteborgs Frihamns AB för räkenskapsåret 2023.

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 2023

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 37 (40) mnkr. Minskningen mot föregående år beror främst på ökade vakanser.

Driftskostnaderna uppgår till 15 (19) mnkr. De lägre driftskostnaderna beror främst på föregående års dykundersökningar avseende kajer i Frihamnen. Underhållskostnaderna har minskat till 15 (18) mnkr vilket främst beror på föregående års omfattande underhåll av vattenledningar i mark.

Väsentliga händelser

Under 2023 återstartade Göteborgs Stad arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Staden fokuserar inledningsvis på området för detaljplanen för Polestars etablering.

Bolaget har reparerat/förstärkt mediaförsörjningen i området, byggt gång-och cykelstråk samt rustat upp byggnader på eventområdet.

I augusti genomfördes Frihamnsdagarna som är en mötesplats för samtal om samhällsfrågor. Älvstranden Utveckling deltog genom att hyra ut marken på Bananpiren samt anordna seminarium.

Byggnation av spårväg Frihamnen–Lindholmen samt nya vägar har inletts under året. Dragningen igenom Frihamnen påverkar bolagets fastigheter och under 2023 har ett antal projekt startats för att omhänderta frågor.

På Kvillepiren har byggnation av temporära bostäder fortsatt under året. Vid utgången av 2023 hade knappt 800 lägenheter färdigställts. Totalt planeras det för cirka 1 000 lägenheter.

Enligt Göteborgs Stads översiktsplan planeras återfyllnad av Lundbybassängen i Frihamnen.

Bolaget har under året arbetat med underlag för en tillståndsansökan om miljödömdom för återfyllnad. Ett arbete för att kunna ta emot massor från Göteborgs Hamns utvidgningsprojekt Skandiaporten har också pågått under året.

Förväntad framtida utveckling

Det är av stor vikt för bolagets framdrift att detaljplaneringen av Frihamnens inre delar återupptas. Det väntas ske under 2024.

2024051705702

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	37 178	39 891	38 584	37 572
Driftnetto	1 785	-2 253	8 448	12 472
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	509 016	491 629	544 134	568 089
Soliditet %	7%	9%	11%	11%

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 samt anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen. Bolaget berdriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplats 111-113 i Frihamnen.

Förslag till disposition av företaget vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	42 781 413
Årets resultat	-7 597 107
Summa	<u>35 184 306</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning (1 000 aktier á 22 125 kr per aktie)	22 125 000
Balanseras i ny räkning	13 059 306
Summa	<u>35 184 306</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 22 125 tkr till FriPoint 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.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Hysesintäkter		37 178	39 891
		<u>37 178</u>	<u>39 891</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-14 616	-18 928
Underhållskostnader		-14 839	-18 385
Hysesgästanpassningar		-444	-
Tomträttsavgäld och Markarrende		-14	-
Fastighetsskatt		-2 396	-3 134
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 084	-1 697
Driftnetto		<u>1 785</u>	<u>-2 253</u>
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-9 404	-21 374
Bruttoresultat	3,4	<u>-7 619</u>	<u>-23 627</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		1 188	979
Resultat efter fastighetsförsäljningar		<u>-6 431</u>	<u>-22 648</u>
Administration och försäljning		-16 373	-11 458
Övriga rörelseintäkter		651	2 659
Övriga rörelsekostnader		-3 577	-1 166
Rörelseresultat	3,4	<u>-25 730</u>	<u>-32 613</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9 756	-8 018
Resultat efter finansiella poster		<u>-35 388</u>	<u>-40 626</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		27 865	22 103
Resultat före skatt		<u>-7 523</u>	<u>-18 523</u>
Skatt på årets resultat		-74	2 774
Årets resultat		<u>-7 597</u>	<u>-15 749</u>

2024051705704

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6,7	139 682	146 421
Mark och markanläggningar	8,7	226 995	213 423
Inventarier och byggnadsinventarier	9	2 364	393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	91 201	81 494
		<u>460 242</u>	<u>441 731</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	11	11 183	11 084
		<u>11 183</u>	<u>11 084</u>
Summa anläggningstillgångar		471 425	452 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 423	6 935
Fordringar hos Göteborgs Stad		88	87
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		434	422
Fordringar hos koncernföretag		27 930	22 168
Aktuell skattefordran		2 014	7 213
Övriga fordringar		712	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		990	1 306
		<u>37 591</u>	<u>38 814</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa omsättningstillgångar		37 591	38 814
SUMMA TILLGÅNGAR		509 016	491 629

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		42 782	58 531
Årets resultat		-7 597	-15 749
		<u>35 185</u>	<u>42 782</u>
		36 385	43 982
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	13	44 102	44 102
		<u>44 102</u>	<u>44 102</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 986	2 986
Skulder till Göteborgs Stad		27 265	633
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		1 690	1 648
Skulder till koncernföretag	12	385 084	373 036
Övriga skulder		1 357	9 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8 147	16 085
		<u>428 529</u>	<u>403 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 016	491 629

Rapport över förändringar i eget kapital

2022-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01	1 000	200	58 531
<i>Årets resultat</i>				-15 749
Eget kapital	2022-12-31	1 000	200	42 782

2023-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2023-01-01	1 000	200	42 782
<i>Årets resultat</i>				-7 597
Eget kapital	2023-12-31	1 000	200	35 185

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier å 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 BFNAR 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.

2024051705707

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

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, hyresgästpassningar	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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värderat 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 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 hyresgästpassningar.

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

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.

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.

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

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 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.

2024051705709

Signature reference: 5dd48894-9d78-42b7-a70b-b8781c3ecfb8

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

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.

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

	2023	2022
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	26 447	26 499
Mellan ett och fem år	39 763	39 954
Senare än fem år	31 840	38 199
	<u>98 050</u>	<u>104 652</u>
	2023	2022
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	5 947	4 254

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

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-9 618	-7 962
Räntekostnader, övriga	-138	-56
	<u>-9 756</u>	<u>-8 018</u>

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Not 6	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	266 005	265 198
	Nyanskaffningar	-	358
	Avyttringar och utrangeringar	-	-3 020
	Omklassificeringar	1 652	3 469
	Vid årets slut	<u>267 657</u>	<u>266 005</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-119 585	-100 758
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 862
	Årets avskrivning	-8 391	-20 689
		<u>-127 976</u>	<u>-119 585</u>
	Redovisat värde vid årets slut	139 682	146 421
	Skattemässigt restvärde fastigheter	420 964	413 649

Not 7	Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. byggrätter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>			
	Redovisat värde	366 677	359 844
	Verkligt värde	1 821 800	2 018 056
	<i>Varav:</i>		
	Förvaltningsfastigheter	335 800	362 056
	Byggrätter	1 486 000	1 656 000
		<u>1 821 800</u>	<u>2 018 056</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 2023.

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

Not 8	Mark och markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	222 097	222 097
	Omklassificeringar	14 496	-
		<u>236 593</u>	<u>222 097</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 674	-8 040
	Årets avskrivning	-924	-634
		<u>-9 598</u>	<u>-8 674</u>
	Redovisat värde vid årets slut	226 995	213 423

2024051705711

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Not 9	Inventarier och byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	2 595	2 266
	Nyanskaffningar	–	329
	Omklassificeringar	2 060	–
		<u>4 655</u>	<u>2 595</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 202	-2 151
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-89	-51
		<u>-2 291</u>	<u>-2 202</u>
	Redovisat värde vid årets slut	2 364	393

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	81 494	71 357
	Omklassificeringar	-18 208	-3 469
	Investeringar	36 802	13 606
	Avyttring och utrangering	-8 887	–
	Redovisat värde vid årets slut	91 201	81 494

Not 11	Uppskjuten skatt	2023-12-31		
		Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	366 677	420 964	-54 287
		<u>366 677</u>	<u>420 964</u>	<u>-54 287</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	11 183	–	11 183
	Uppskjuten skattefordran/skuld	11 183	–	11 183
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	359 844	413 649	-53 805
		<u>359 844</u>	<u>413 649</u>	<u>-53 805</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	11 084	–	11 084
	Uppskjuten skattefordran/skuld	11 084	–	11 084

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

2024051705712

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

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 -377 583 tkr (f.å - 370 448 tkr) klassificerat som Skulder till koncernföretag i Balansräkningen.

Not 13 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	44 102	44 102
Avsättningar som gjorts under året ¹	—	—
Redovisat värde vid årets slut	44 102	44 102

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Göteborgs Frihamns AB avyttrade under 2021 två byggrätter i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Avsättningen per 2023-12-31 uppgår till 44 mnkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 192	6 548
Fastighetsskatt	2 278	6 900
Övriga poster	677	2 637
	8 147	16 085

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

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 elektronisk signatur

Per-Henrik Hartmann
Ordförande

Mi Mathiesen

Marika Ogrelus Engström
Verställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

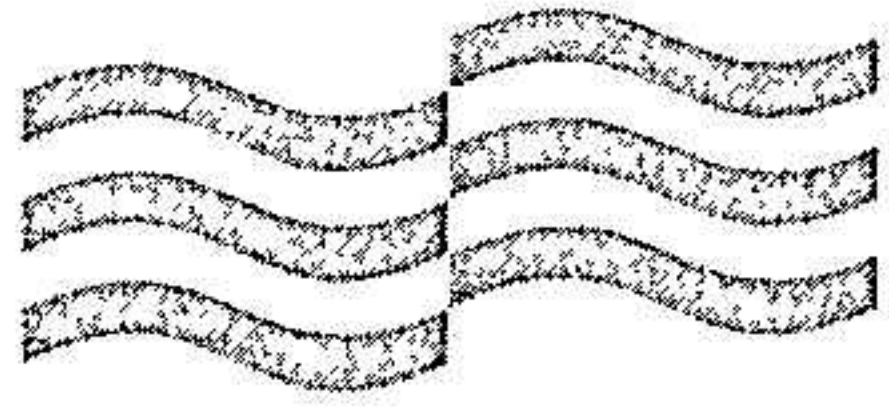
Helena Patriksson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

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

Amandus Carlenfors
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad*

2024051705714



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Karin Marika Ogrelus Engström

Date: 2024-03-08 11:54:58

BankID refno: f36f312b-bfdf-41a8-9dc5-e98cd5a2a1d9

Verkställande direktör: Marika Ogrelus Engström

Signed by: MI MATHIESEN

Date: 2024-03-08 12:10:52

BankID refno: 7ac5c019-a96e-44a1-bde6-5088a37fab29

Mi Mathiesen

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2024-03-08 15:40:43

BankID refno: cda083e2-376b-4013-bc32-527e1ccd10ad

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

Signed by: PER-HENRIK HARTMANN

Date: 2024-03-08 11:58:59

BankID refno: bce44afa-860e-4332-858b-3e7bba9651ae

Tf Vd: Per-Henrik Hartmann

Signed by: Helena Kristina Patriksson

Date: 2024-03-08 15:01:09

BankID refno: 5f42306d-7310-453a-88ce-c529a636323f

Revisor: Helena Patriksson

Signed by: Amandus Carlenfors

Date: 2024-03-08 13:44:13

BankID refno: 9e0eacda-c835-4735-81fc-fb4b769c1b58

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

2024051705715

Signature reference: 5dd48894-9d78-42b7-a70b-b8781c3ecfb8



Building a better
working world

2024051705716

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Frihamns AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Frihamns AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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 AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 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

2024051705717

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 Göteborgs Frihamns 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 Göteborgs Frihamns 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 underskrift

Ernst & Young AB

Helena Patrikson
Auktoriserad revisor

2024051705718

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."

Helena Kristina Patriksson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19640123xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 14:50:40 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: 4AFW6-YICZ5-E8PEB-76KY8-1FKAE-PJP8F