

Beslutsärende – Bokslut per 2018-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2018 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2018.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen beträffande perioden 1 januari–28 februari 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-02-28 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

- Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–28 februari 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-02-28.
- Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2018-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018-02-28	Budget 2018-02-28	Diff Utfall/ Budget	Budget 2018
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	63,3	63,0	0,3	367,4
Driftskostnader	-14,8	-13,5	-1,3	-65,1
Underhållskostnader	-2,5	-3,7	1,2	-22,0
Övriga fastighetskostnader	-3,4	-4,0	0,6	-24,1
Personal- och förvaltningskostnader	-1,7	-2,2	0,5	-13,4
Summa fastighetskostnader	-22,4	-23,4	1,0	-124,6
Driftsöverskott före avskrivningar	40,9	39,6	1,3	242,8
Avskrivningar	-18,0	-18,2	0,2	-109,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	22,9	21,4	1,5	133,8
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-0,8	-0,9	0,1	-5,3
FoU hållbar stadsutveckling	-0,1	-1,7	1,6	-10,1
Levande bottenvåningar	-0,9	-0,8	-0,1	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-3,8	-6,1	2,3	-36,8
Summa utvecklingskostnader	-5,6	-9,5	3,9	-57,2
Intäkter fastighetsförsäljning	324,3	0,0	324,3	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-120,5	0,0	-120,5	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	203,8	0,0	203,8	0,0
Volvo Ocean Race	-0,8	-0,7	-0,1	-4,1
Gem. central- och adm.kostnader	-13,1	-16,4	3,3	-98,5
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,2	0,0
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-1,1	1,0	-6,4
Rörelseresultat	207,3	-6,3	213,6	-32,4
Finansnetto	-7,9	-7,6	-0,3	-50,7
Resultat efter finansnetto	199,4	-13,9	213,3	-83,1
Aktuell & uppskjuten skatt	9,2	1,4	7,8	8,6
Periodens resultat	208,6	-12,5	221,1	-74,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2018-02-28

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 199,4 mnkr (- 13,9) där den stora positiva avvikelsen är hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely. Fastighetsförsäljningar är en post som inte budgeteras.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 63,3 mnkr (63,0) och ligger därmed i linje med budget.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 22,4 mnkr (- 23,4). Underhållskostnaderna understiger budget med 1,2 mnkr på grund av att större delen av de planerade underhållsåtgärderna ännu inte startat för säsongen, de flesta åtgärderna utförs under vår, sommar eller höst.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 18,0 mnkr (- 18,2) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 28 februari uppgår till - 0,8 mnkr (- 0,9) och ligger i nivå med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 28 februari uppgår till - 0,1 mnkr (- 1,7). Avvikelsen beror främst på att projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats.

Levande bottenvåningar

Budgeterade kostnader för levande bottenvåningar har som mål att utveckla ett stadsrum som präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet. Levande bottenvåningar ska kunna bidra till att attrahera alla stadens invånare och besökare. Gemensamt är att de skapar liv i gatuplan och bidrar till aktiviteter och liv under många av dygnets timmar. Utfallet per 28 februari uppgår till - 0,9 mnkr (- 0,8) och ligger i linje med budget.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 3,8 mnkr (- 6,1). Avvikelsen beror på att den rekrytering som budgeterats för ännu inte har skett.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 28 februari uppgår till 203,8 mnkr och är främst hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely. I övrigt består posten av transaktionskostnader främst hänförliga till kommande försäljningar.

Volvo Ocean Race

Budgeterat belopp för Volvo Ocean Race avser kostnader för sponsorpaket och utställningscontainer. Den del av mervärdesskatten som inte är avdragsgill ingår också i beloppet. Utfallet om - 0,8 mnkr består av första delfaktureringen av sponsorpaketet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till - 13,1 mnkr (- 16,4). Avvikelsen avser till största delen kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som ännu inte har utförts.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,2 mnkr består främst av intäkter från försäljning av tidigare ägda datorer i samband med övergång till leasing av datorer.

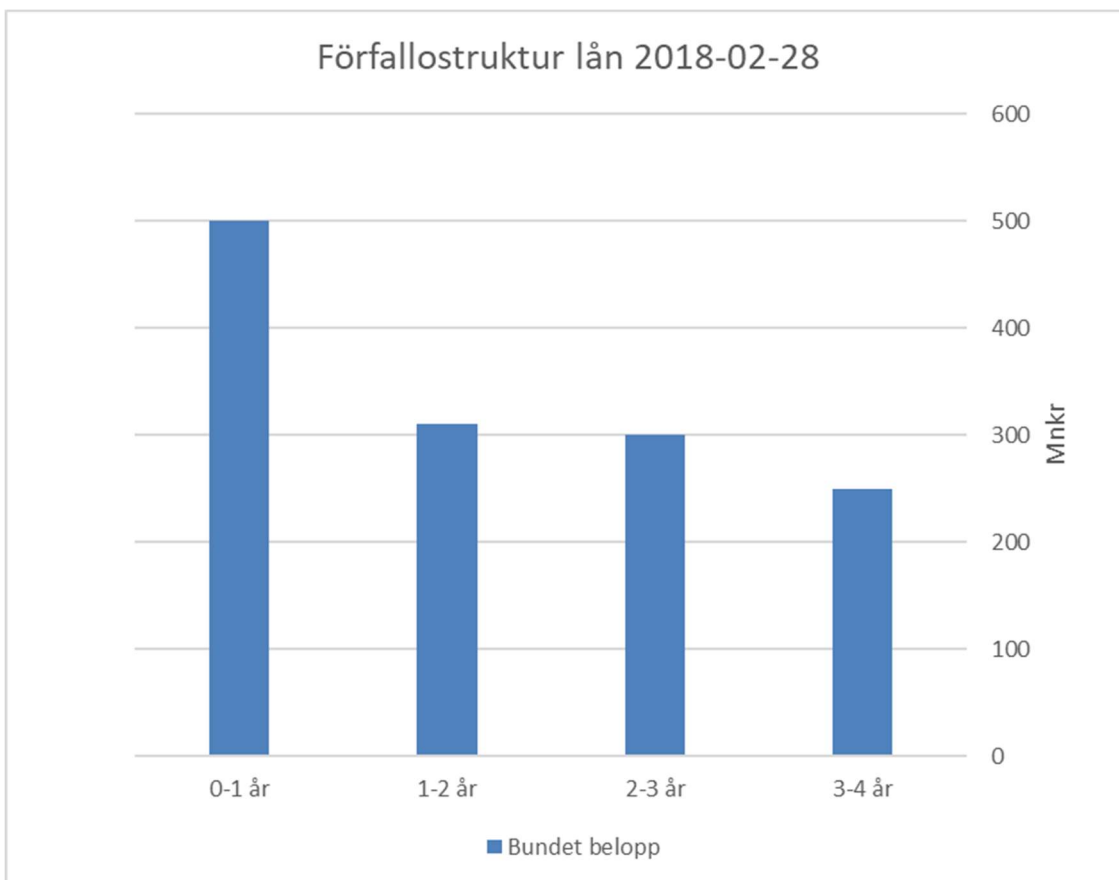
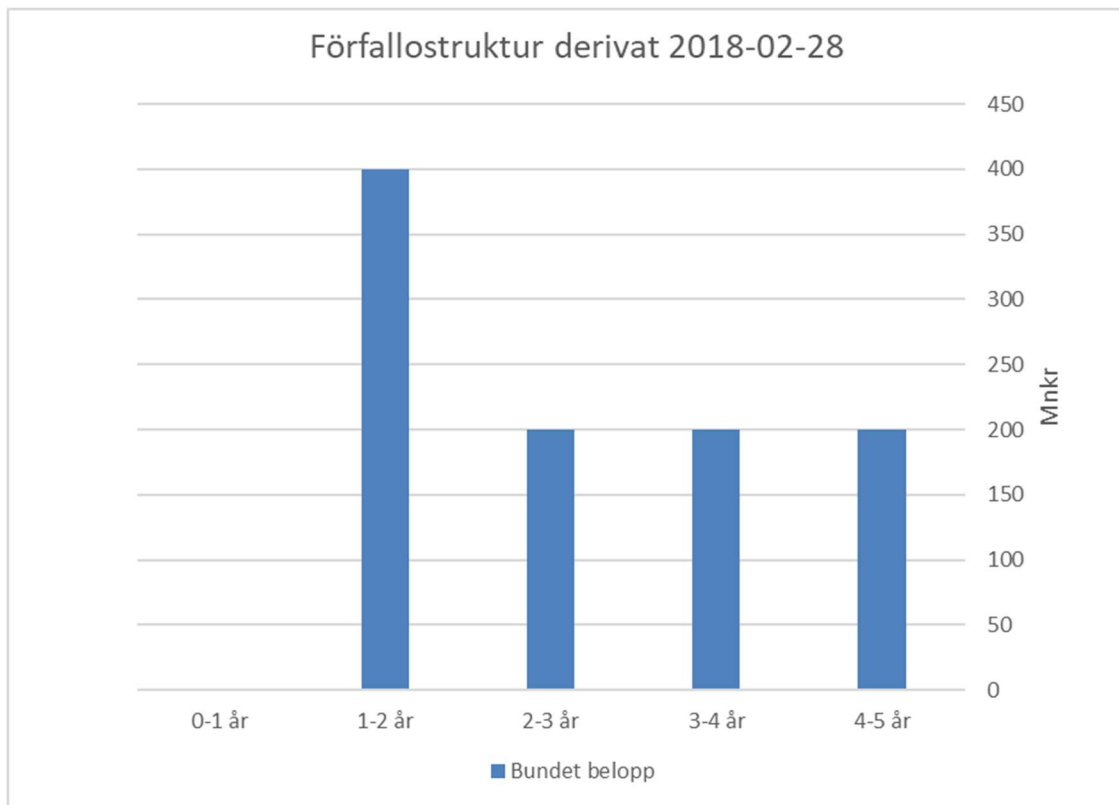
Övriga rörelsekostnader

Per 28 februari uppgår övriga rörelsekostnader till - 0,1 mnkr (- 1,1) och består i huvudsak av kundförluster. Avvikelsen mot budget beror på att det i budgeten ingår utrangeringskostnader av anläggningstillgångar om - 6,4 mnkr på årsbasis men i februari hade ännu inga sådana utrangeringar skett.

Finansnetto

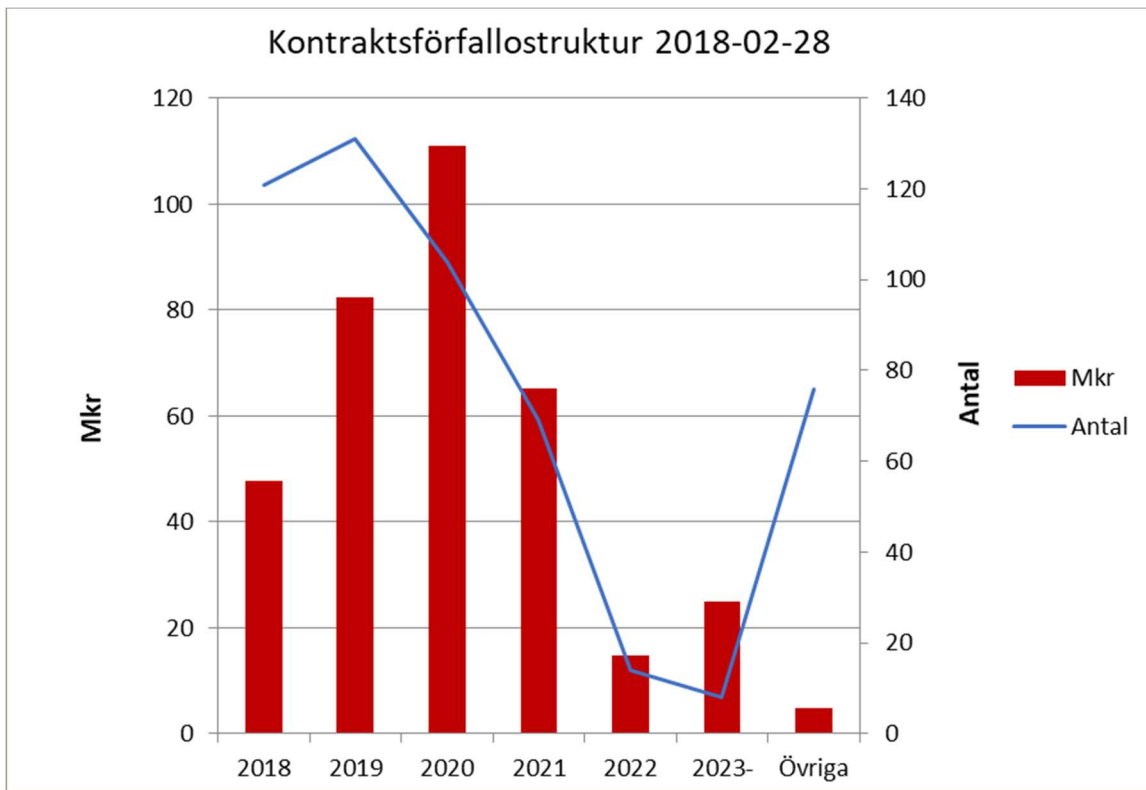
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 7,9 mnkr (- 7,6). Avvikelsen förklaras främst av att budgeten är jämnt fördelad över årets tolv månader medan utfallet varierar beroende på hur räntesäkringarna löper ut.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år uppgår till 26,5%, vilket ligger inom ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteeponering under den kommande 12-månaders-perioden är 30,0%. Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2018-02-28 till 2,40%. Av den totala låneportföljden om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.



I grafen förfallostruktur lån ingår inte de 950 mnkr som ligger i Göteborgs Stads kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkonserten den 28 februari 2018



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2018-02-28 samt vad kontraktet genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer. Kolumnen "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare, men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Uthyrningsbar yta och vakansgrad den 28 februari 2018

2018 har Älvstrandenkonserten en total uthyrningsbar yta om 305 000 kvm med en uthyrningsgrad om 96%.

Betalningsläget för Älvstrandenkonserten den 28 februari 2018

Av de fakturor som förföll till betalning per 2018-02-28 kvarstår per 2018-03-12 ett belopp om 0,3 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,1 mnkr reserverade som kundförluster.