

Beslutsärende – Bokslut per 2018-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 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 januari–mars 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-03-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

- Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 mars 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-03-31.
- Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2018-03-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018-03-31	Budget 2018-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2018	Prognos mars 12 mån	Diff Budget/ Prognos
<u>Fastighetsförvaltning</u>						
Hysesintäkter	96,7	94,5	2,2	367,4	367,2	-0,2
Driftskostnader	-22,9	-20,2	-2,7	-65,1	-68,2	-3,1
Underhållskostnader	-4,5	-5,5	1,0	-22,0	-21,8	0,2
Övriga fastighetskostnader	-5,1	-6,1	1,0	-24,1	-24,1	0,0
Personal- och förvaltningskostnader	-2,8	-3,3	0,5	-13,4	-13,1	0,3
Summa fastighetskostnader	-35,3	-35,1	-0,2	-124,6	-127,2	-2,6
Driftsöverskott före avskrivningar	61,4	59,4	2,0	242,8	240,0	-2,8
Avskrivningar	-27,0	-27,3	0,3	-109,0	-109,0	0,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	34,4	32,1	2,3	133,8	131,0	-2,8
<u>Utveckling</u>						
Värdeskapande aktiviteter	-2,0	-1,3	-0,7	-5,3	-5,3	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	-0,6	-2,5	1,9	-10,1	-10,1	0,0
Levande bottenvåningar	-1,2	-1,3	0,1	-5,0	-5,0	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-6,3	-9,2	2,9	-36,8	-34,9	1,9
Summa utvecklingskostnader	-10,1	-14,3	4,2	-57,2	-55,3	1,9
Intäkter fastighetsförsäljning	328,8	0,0	328,8	0,0	328,8	328,8
Kostnad sålda fastigheter	-123,1	0,0	-123,1	0,0	-123,1	-123,1
Resultat fastighetsförsäljningar	205,7	0,0	205,7	0,0	205,7	205,7
Volvo Ocean Race	-0,8	-1,0	0,2	-4,1	-4,1	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-19,3	-24,6	5,3	-98,5	-98,5	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-1,6	1,4	-6,4	-6,6	-0,2
Rörelseresultat	209,9	-9,4	219,3	-32,4	172,4	204,8
Finansnetto	-10,8	-11,4	0,6	-50,7	-50,7	0,0
Resultat efter finansnetto	199,1	-20,8	219,9	-83,1	121,7	204,8
Aktuell & uppskjuten skatt	9,2	2,1	7,1	8,6	8,6	0,0
Periodens resultat	208,3	-18,7	227,0	-74,5	130,3	204,8

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2018-03-31	2017-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 101,5	3 175,0
Pågående nyanläggningar	441,6	411,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	155,8	277,6
Likvida medel	417,5	0,9
Tillgångar	4 116,9	3 865,7
Eget kapital	1 034,0	847,3
<i>Soliditet</i>	25,1%	21,9%
Räntebärande skulder	2 329,3	2 329,5
Uppskjuten skatteskuld	164,0	180,4
Reservering fastighetsaffärer	308,4	263,2
Ej räntebärande skulder	281,2	245,3
Skulder & Eget kapital	4 116,9	3 865,7

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2018-03-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 199,1 mnkr (- 20,8) 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 96,7 mnkr (94,5) och den positiva avvikelsen består främst av tillkommande omsättningshyra avseende år 2017 för restaurangen i Lindholmen Science Park samt ett förlängt hyresavtal med Citypark.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 35,3 mnkr (- 35,1) och består av högre driftskostnader än budgeterat samtidigt som underhålls- och övriga fastighetskostnader istället understiger budget.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 2,7 mnkr och förklaras av högre mediakostnader än budgeterat på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018 samt av kostnader för försäkringsskador. Prognosen på helåret höjs för att ta hänsyn till detta.

Underhållskostnaderna understiger budget med 1,0 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.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 1,0 mnkr och förklaringen till detta är att ett antal parkeringsplatser som tidigare hyrts nu är uppsagda. Prognosen på helåret justeras dock inte då kommande omtaxering för samtliga fastigheter beräknas resultera i ökade taxeringsvärden och därmed tillkommande kostnader för fastighetsskatt.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 27,0 mnkr (- 27,3) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 mars uppgår till - 2,0 mnkr (- 1,3) och anledningen till avvikelsen är att budgeterat driftsstöd från Göteborg & Co inte erhålls förrän i december.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 mars uppgår till - 0,6 mnkr (- 2,5). 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 31 mars uppgår till - 1,2 mnkr (- 1,3) och ligger därmed i linje med budget.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 6,3 mnkr (- 9,2). Avvikelsen beror på att den rekrytering som budgeterats för ännu inte har skett. Prognosen är sänkt på helåret för att ta hänsyn till detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 mars uppgår till 205,7 mnkr och är främst hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely. Prognosen på helåret är justerad för utfallet.

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 - 19,3 mnkr (- 24,6). Avvikelsen avser dels kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som ännu inte har utförts samt lägre konsultkostnader än budgeterat för aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl. Prognosen på helåret kvarstår då samtliga aktiviteter förväntas utföras under året.

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. Prognosen på helåret är justerad för utfallet.

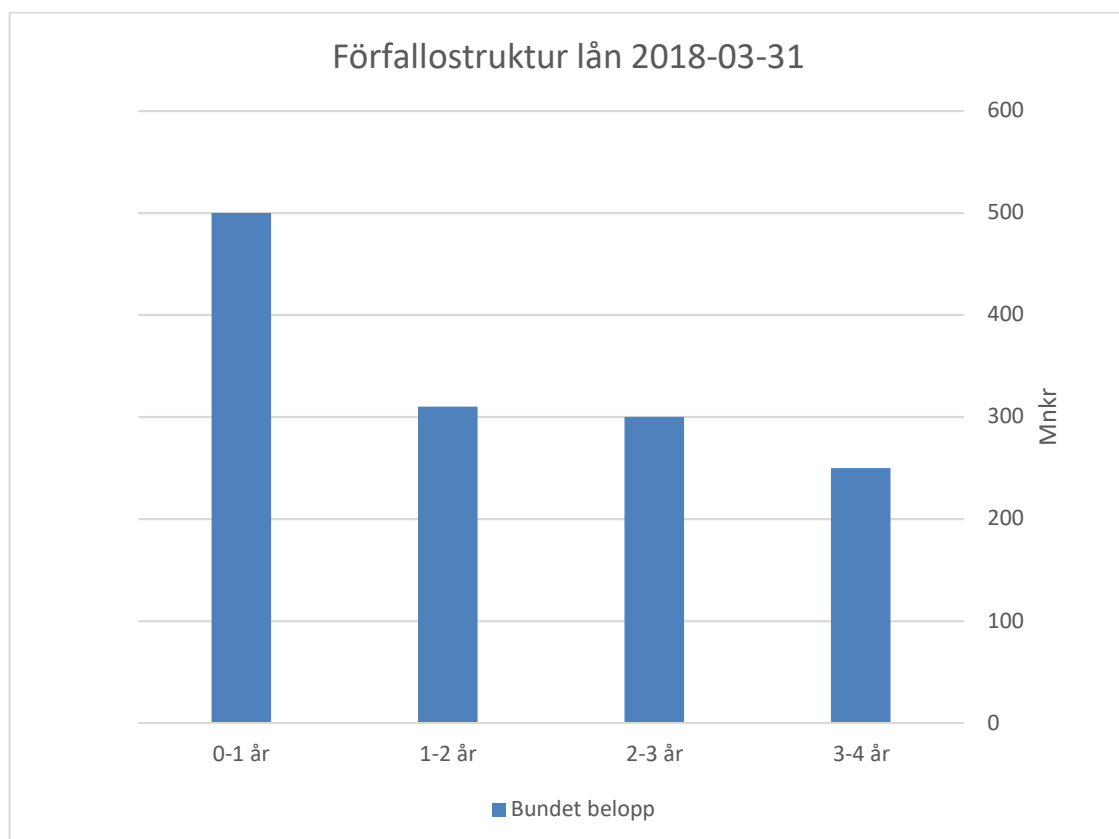
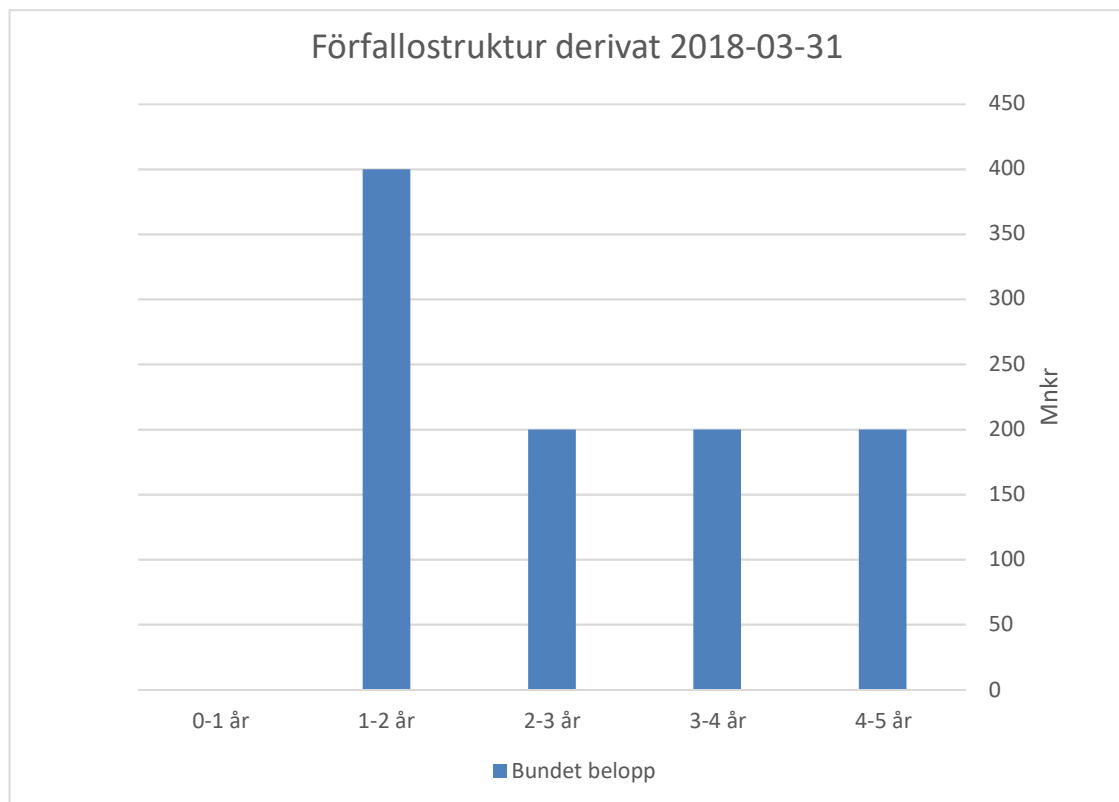
Övriga rörelsekostnader

Per 31 mars uppgår övriga rörelsekostnader till - 0,2 mnkr (- 1,6) och består dels av kundförluster och dels av ersättning till hyresgäst pga. vattenskada. Avvikelsen mot budget beror på att det i budgeten ingår utrangeringskostnader av anläggningstillgångar om - 6,4 mnkr på årsbasis men i mars hade ännu inga sådana utrangeringar skett. Prognosen på helåret är justerad för utfallet.

Finansnetto

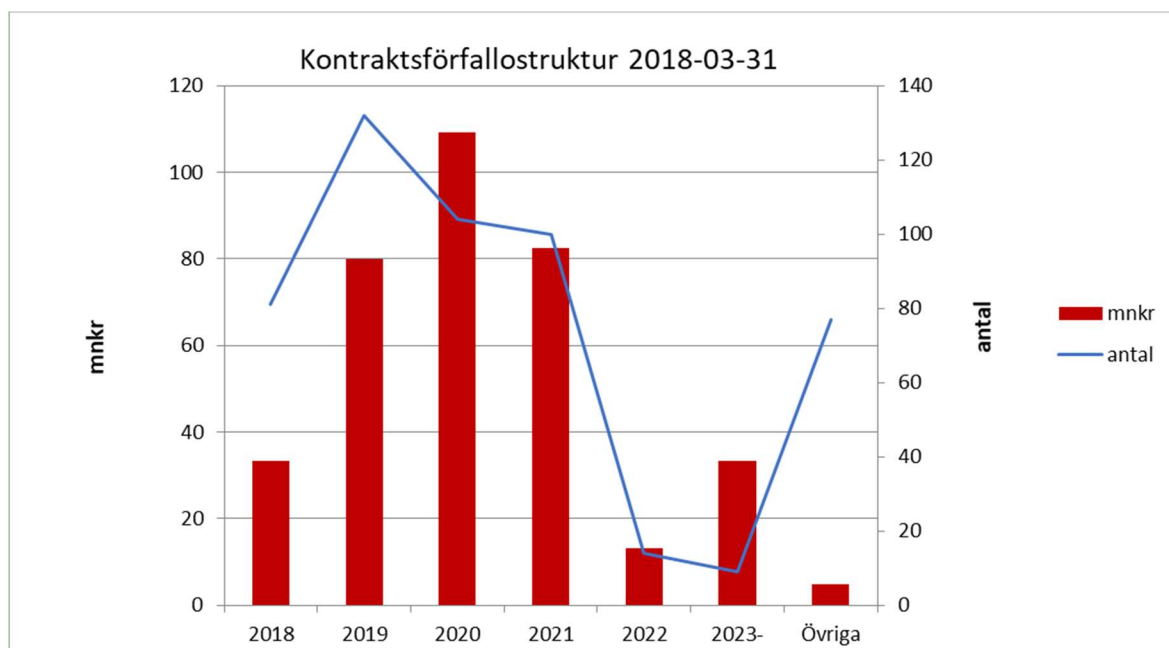
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 10,8 mnkr (- 11,4). Avvikelsen förklaras främst av en ränteintäkt från försäljningen av Pumpgatan till Geely då vi erhöll delar av betalningen i månaden efter tillträdesdagen.

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 ränteexponering under den kommande 12-månaders-perioden är 30,0%. Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2018-03-31 till 2,39%. 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 Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2018



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2018-03-31 samt vad kontrakten 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 31 mars 2018

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

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2018

Av de fakturor som förföll till betalning per 2018-03-31 kvarstår per 2018-04-11 ett belopp om 1,9 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,1 mnkr reserverade som kundförluster.

Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 mars 2018

Nedan redovisas pågående projekt med en beslutad investeringsram om minst 10 mnkr.

Stadsutveckling	Datum för beslut	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Projekt mot avsättning, affärer avräknade					
<i>Västra Eriksberg</i> Infrastruktur	2005-12-01	476,0	459,5	499,1 *	2020 Q2
<i>Inre Sannegården</i> Infrastruktur	2008-09-30	89,0	91,5	92,6 **	2018 Q2
<i>Örgryte Torp</i> Infrastruktur och sanering	2009-04-23, 2015-02-06, 2017-02-10	125,0	97,0	125,0	2019 Q2
<i>Lindholmen</i> Lindholmshamnen	2016-02-12, 2016-10-28	204,2	69,4	204,2	2022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade					
<i>Sannegården</i> Celsiusgatan/Säterigatan	2017-02-10, 2017-10-27	108,5	40,3	108,5	2018 Q4 2025 Q4
<i>Frihamnen</i> Detaljplan etapp 1	2016-11-25, 2017-11-24	88,3	53,6	88,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	2017-11-24	21,8	3,1	21,8	2027 Q4
<i>Södra Älvstranden</i> Skeppsbron, genomförande del 1	2014-02-06	30,0	26,2	30,0	2018 Q2
Masthuggskajen, detaljplan	2015-04-17, 2017-10-27	38,4	28,5	38,4	2018 Q3
Fastigheter / Fastighetsutveckling					
Nybyggnad Fastigheter					
<i>Frihamnen</i> Temporära bostäder	2015-10-23	70,0	51,9	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	2017-06-09	16,5	6,5	16,5	2019 Q4
Magasin 113	2017-11-24	30,0	7,8	30,0	2018 Q2
Badkultur	2016-02-12	19,1	18,2	19,1	2018 Q2
Urban Basics	2016-02-12	11,8	9,7	11,8	2018 Q3
Ombyggnad Fastigheter					
<i>Lindholmen</i> Idrott i Santos	2015-09-18, 2017-06-09	87,0	85,5	87,0	2018 Q2
Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	2017-06-09	18,0	4,3	12,6	2018 Q2

*Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling projekt mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats. På Västra Eriksberg pågår utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. Inre Sannegården färdigställs 2018.

Örgryte Torp

Inflyttning har skett för samtliga bostäder utom de tre sista huskropparna. Sista inflyttningarna planeras till december 2018. Förskoleverksamheten startade höstterminen 2017.

Hösten 2017 färdigställdes större delen av allmänna parkytor. Ytor i gränserna mellan kvartersmark och gata och mellan parkmark och gata färdigställs under våren 2018. Infartsrondell och ytskikt gator kommer att göras klart i samband områdets färdigställande i början av 2019.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och PEAB, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå.

Stadsutveckling projekt, kommande försäljningar

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen möjliggör bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att kunna arbeta vidare med detaljplan 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2019. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomi och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2018 att stadsledningskontoret ska se över totalekonomin i Skeppsbron, ta fram förslag för att förbättra ekonomin samt att utreda om delar av detaljplanen bör omarbetas. Stadsledningskontoret gav i sin tur Program Skeppsbron i uppdrag att analysera möjliga kostnadsbesparingar/ intäktshöjningar, kvalitet för helheten och ändring av nytta. Beslut om fortsatt inriktning för Skeppsbron, baserat på stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, förväntas beslutas i kommunfullmäktige i juni 2018.

Masthuggskajen

Byggnadsnämnden godkände i februari 2018 detaljplanen för Masthuggskajen. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar utföras nu.

Magasin 113

Genom Magasin 113 i Frihamnen fortsätter Älvstranden Utveckling arbetet att utveckla Vision Älvstaden. Byggnaden blir ett kreativt och kulturellt centrum i den framväxande stadsparken nära vattnet, där idéer kan utvecklas för och av medborgarna. Säkerställande av innehåll och strategisk utveckling av byggnaden sker med utgångspunkt från det befintliga och att låta näringsliv och kulturliv samsas och mötas. Ett ramverk för gestaltning och program för konceptualisering och uthyrning tas fram parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för bygglov. Genom en påbyggnad i tre våningar på befintlig byggnad kan Magasin 113 komma att omfatta ca 16 700 kvm BTA.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven har en budget på 19,1 mnkr. Budgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor, wc-anläggning, färdigställa bro, komplettera rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Byggnaden Santos har en budget om 87,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler till idrottshall. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som

idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. Inflyttning pågår och beräknas vara klart under april.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18,0 mnkr för iordningsställande av mark på Lindholmen till en färdig byggrätt som ska säljas till Fastighetskontoret. Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställa en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk. Projektet beräknas vara klart Q2 2018.