

Beslutsärende – Bokslut per 2018-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2018 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2018.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-08-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–augusti 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-08-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

| Mnkr | Utfall 2018-08-31 | Budget 2018-08-31 | Diff Utfall/ Budget | Budget 2018 | Prognos aug 12 mån |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Fastighetsförvaltning | | | | | |
| Hysesintäkter | 252,2 | 245,6 | 6,6 | 367,4 | 375,2 |
| Driftskostnader | -49,1 | -43,7 | -5,4 | -65,1 | -70,7 |
| Underhållskostnader | -12,1 | -14,7 | 2,6 | -22,0 | -21,8 |
| Övriga fastighetskostnader | -14,5 | -16,1 | 1,6 | -24,1 | -24,1 |
| Personal- och förvaltningskostnader | -8,7 | -8,9 | 0,2 | -13,4 | -13,6 |
| Summa fastighetskostnader | -84,4 | -83,4 | -1,0 | -124,6 | -130,2 |
| Driftsöverskott före avskrivningar | 167,8 | 162,2 | 5,6 | 242,8 | 245,0 |
| Avskrivningar | -71,7 | -72,8 | 1,1 | -109,0 | -123,1 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 96,1 | 89,4 | 6,7 | 133,8 | 121,9 |
| Utveckling | | | | | |
| Värdeskapande aktiviteter | -5,0 | -3,5 | -1,5 | -5,3 | -6,5 |
| FoU hållbar stadsutveckling | -3,0 | -6,7 | 3,7 | -10,1 | -8,1 |
| Levande bostenvåningar | -2,2 | -3,3 | 1,1 | -5,0 | -2,8 |
| Personal- och utvecklingskostnader | -15,5 | -24,5 | 9,0 | -36,8 | -31,6 |
| Summa utvecklingskostnader | -25,7 | -38,0 | 12,3 | -57,2 | -49,0 |
| Intäkter fastighetsförsäljning | 403,1 | 0,0 | 403,1 | 0,0 | 403,1 |
| Kostnad sålda fastigheter | -163,5 | 0,0 | -163,5 | 0,0 | -163,5 |
| Resultat fastighetsförsäljningar | 239,6 | 0,0 | 239,6 | 0,0 | 239,6 |
| Volvo Ocean Race | -2,7 | -2,7 | 0,0 | -4,1 | -4,1 |
| Gem. central- och adm.kostnader | -54,5 | -65,7 | 11,2 | -98,5 | -93,3 |
| Övriga rörelseintäkter | 1,2 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | 1,2 |
| Övriga rörelsekostnader | -2,2 | -4,2 | 2,0 | -6,4 | -2,4 |
| Rörelseresultat | 251,8 | -21,2 | 273,0 | -32,4 | 213,9 |
| Finansnetto | -26,7 | -30,5 | 3,8 | -50,7 | -47,7 |
| Resultat efter finansnetto | 225,1 | -51,7 | 276,8 | -83,1 | 166,2 |
| Aktuell & uppskjuten skatt | 11,9 | 5,7 | 6,2 | 8,6 | 8,6 |
| Periodens resultat | 237,0 | -46,0 | 283,0 | -74,5 | 174,8 |

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

| BALANSRÄKNING | 2018-08-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigheter och övr inventarier | 3 037,1 | 3 175,0 |
| Pågående nyanläggningar | 477,2 | 411,7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0,5 | 0,5 |
| Kortfristiga fordringar | 202,4 | 277,6 |
| Likvida medel | 392,9 | 0,9 |
| Tillgångar | 4 110,1 | 3 865,7 |
| Eget kapital | 1 062,6 | 847,3 |
| <i>Soliditet</i> | 25,9% | 21,9% |
| Räntebärande skulder | 2 329,1 | 2 329,5 |
| Uppskjuten skatteskuld | 142,9 | 180,4 |
| Reservering fastighetsaffärer | 308,1 | 263,2 |
| Ej räntebärande skulder | 267,4 | 245,3 |
| Skulder & Eget kapital | 4 110,1 | 3 865,7 |

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2018-08-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 225,1 mnkr (- 51,7) 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 252,2 mnkr (245,6) och den positiva avvikelsen består främst av tillkommande omsättningshyra avseende år 2017, förlängt hyresavtal med Citypark, tillkommande nyuthyrning av Pannverkstaden samt ökade parkeringsintäkter på grund av en prishöjning. Prognosen för helåret justeras uppåt för att ta hänsyn till detta.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 84,4 mnkr (- 83,4) och består av högre driftskostnader än budgeterat samtidigt som underhålls- och övriga fastighetskostnader istället understiger budget.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 5,4 mnkr av högre mediakostnader än budgeterat på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018, för lågt budgeterade kostnader för fastighetsskötsel samt tillkommande kostnader för försäkringsskador, en post som inte budgeteras. Prognosen på helåret ökas upp på grund av detta.

Underhållskostnaderna understiger budget med 2,6 mnkr vilket förklaras av att några av de planerade underhållsåtgärderna har ställts in eller skjutits framåt i tiden.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 1,6 mnkr och förklaras av att ett antal parkeringsplatser som tidigare hyrts nu är uppsagda samt av lägre kostnader för fastighetsskatt på då en byggnad blivit skattebefriad och en annan fått lägre skatt på grund av omtaxering. Prognosen på helåret reduceras dock inte då kommande omtaxering för samtliga fastigheter beräknas resultera i ökade taxeringsvärden och därmed tillkommande kostnader för fastighetsskatt.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 71,7 mnkr (- 72,8) och avvikelsen förklaras av att ombyggnationen av idrottshallarna i Santos ännu inte avslutats och därmed inte genererar några avskrivningar. När projektet är avslutat kommer det att klassificeras som hyresgästpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket leder till att prognosen för avskrivningar på helåret ökas upp med 14 mnkr.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 augusti uppgår till - 5,0 mnkr (- 3,5) vilket förklaras av nytillkommen personal, för lågt budgeterade kostnader för Passalen som bemannar Jubileumsparken samt att budgeterat driftsstöd från Göteborg & Co inte erhålls förrän i december. Prognosen på helåret justeras upp för detta.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 augusti uppgår till - 3,0 mnkr (- 6,7). Avvikelsen beror främst på att projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat på grund av förskjutningar i flera tidplaner. Prognosen på helåret har justerats ned för att ta hänsyn till detta.

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 augusti uppgår till - 2,2 mnkr (- 3,3) och förklaringen till avvikelsen är att omfattningen av projektet har minskat. Prognosen på helåret är nedjusterad på grund av detta.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 15,5 mnkr (- 24,5). Avvikelsen beror på att budgeterad rekrytering skett senare än beräknat samt lägre inköp av konsulter. Prognosen på helåret sänks för att ta hänsyn till detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 augusti uppgår till 239,6 mnkr och är främst hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium.

Volvo Ocean Race

Utfallet om - 2,7 mnkr består av faktureringen av sponsorpaketet samt kostnader för utställningscontainer, kommunikationsstråk och deltagande i stadens paviljong. Ytterligare kostnader väntas varför prognosen på helåret kvarstår.

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 - 54,5 mnkr (- 65,7). Avvikelsen avser dels kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som inte har utförts samt lägre konsultkostnader än budgeterat på grund av aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl. Prognosen på helåret är nedjusterad för att ta hänsyn till detta.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,2 mnkr förklaras av försäkringsersättningar, fakturering av administrationsarvode till konsortier samt intäkter från försäljning till Lanteam Consulting AB av tidigare ägda datorer i samband med övergång till leasing av datorer.

Övriga rörelsekostnader

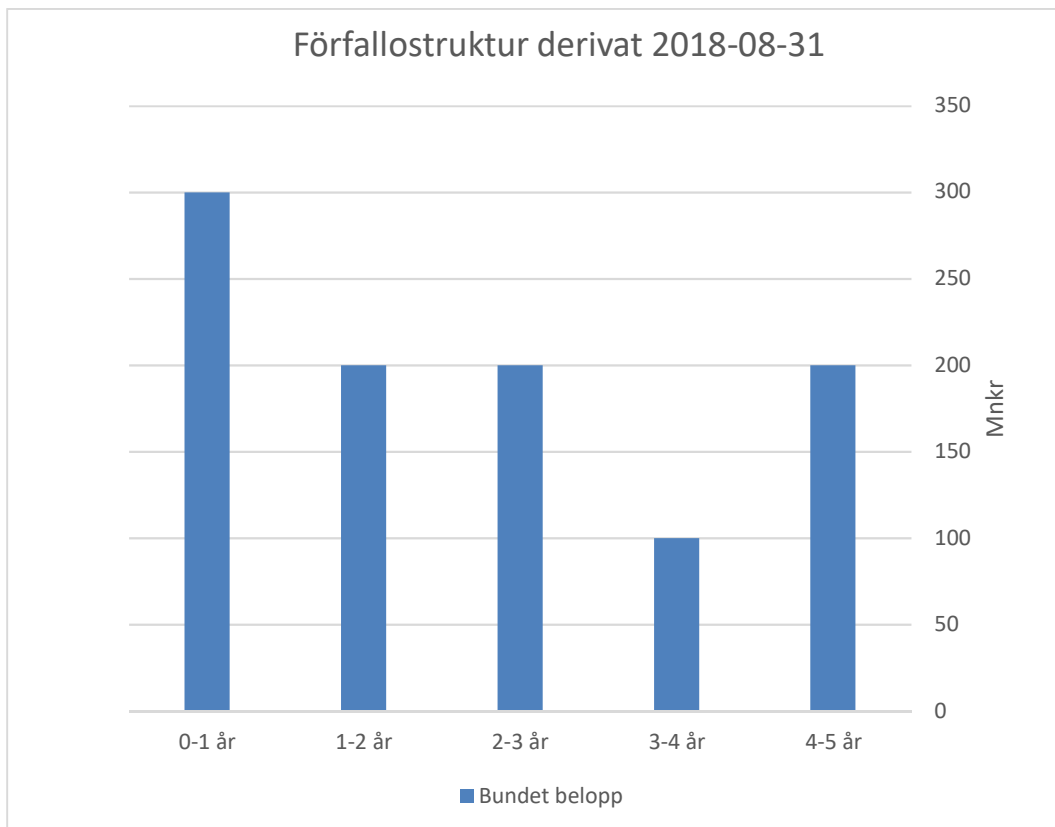
Per 31 augusti uppgår övriga rörelsekostnader till - 2,2 mnkr (- 4,2) och består främst av utrangeringskostnader för fasadbyte för Kajskjul 107. Utfallet avviker mot budget för att vissa utrangeringar som planerats inte kommer att bli av och därför har också prognosen på helåret justerats ned för att ta hänsyn till detta.

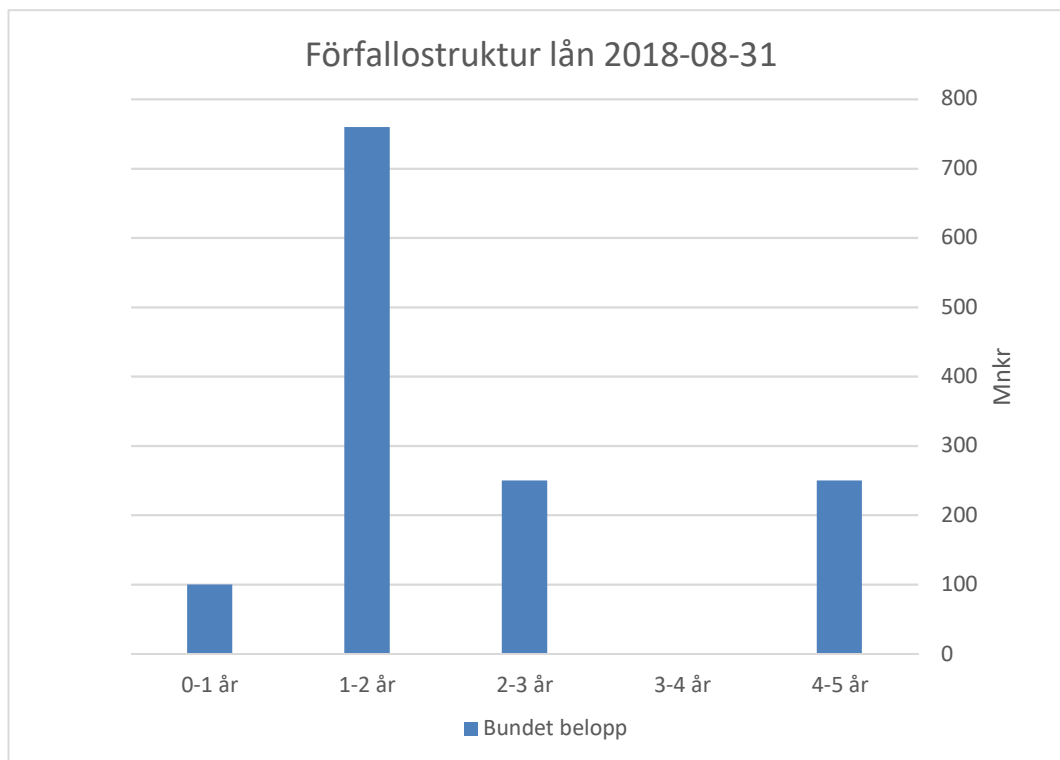
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 26,7 mnkr (- 30,5). Avvikelsen förklaras främst av lägre kostnader för den del av låneportföljen som ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Lånet ligger som en checkräkningskredit och eftersom koncernens banktillgodohavanden är högre än budgeterat på grund av försäljningen av Pumpgatan blir räntekostnaderna för checkräkningskrediten lägre än budgeterat. Prognosen på helåret justeras också ned på grund av detta.

Den del av den totala skulden som har en räntebindingstid som är kortare än ett år har ökat avsevärt till 48,53%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0%. Orsaken till detta är fastränteswappar om 300 mnkr som per 2018-08-31 har en löptid som understiger ett år. Ökningen är inget som Älvstranden har kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfallet av de lån som ränteswapparna säkrar övertar stadens finansavdelning ansvaret för räntesäkringen.

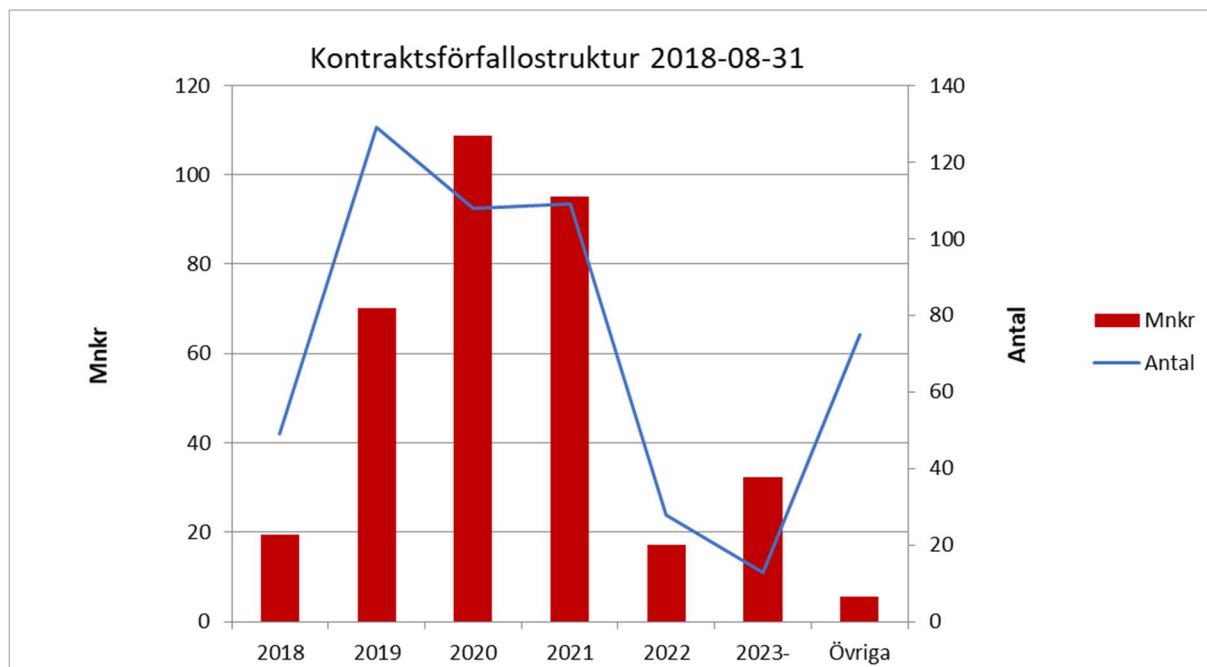
Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2018-08-31 till 2,36%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.





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

Kontraktförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2018



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2018-08-31 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 augusti 2018

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

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2018

Av de fakturor som förföll till betalning per 2018-08-31 kvarstår per 2018-09-11 ett belopp om 1,5 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,1 mnkr reserverade som kundförluster.

Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 augusti 2018

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

| <u>Stadsutveckling</u> | Datum för beslut | Beslut | Utfall | Prognos | Beräknat färdigt |
|---|--|--------|--------|----------|--------------------|
| Projekt mot avsättning, affärer avräknade | | | | | |
| <i>Västra Eriksberg</i> | | | | | |
| Infrastruktur | 2005-12-01 | 476,0 | 461,9 | 499,1 * | 2020 Q2 |
| <i>Inre Sannegården</i> | | | | | |
| Infrastruktur | 2008-09-30 | 89,0 | 91,9 | 92,3 ** | 2018 Q4 |
| <i>Örgryte Torp</i> | | | | | |
| Infrastruktur och sanering | 2009-04-23 2015-02-06 2017-02-10 | 125,0 | 93,1 | 125,0 | 2019 Q4 |
| <i>Lindholmen</i> | | | | | |
| Lindholmshamnen | 2016-02-12 2016-10-28 | 204,2 | 74,8 | 204,2 | 2022 Q4 |
| Projekt, affärer ej avräknade | | | | | |
| <i>Sannegården</i> | | | | | |
| Celsiusgatan/Säterigatan | 2017-04-21 2017-10-27 | 87,1 | 40,3 | 87,1 | 2018 Q4 2025 Q4 |
| <i>Frihamnen</i> | | | | | |
| Detaljplan etapp 1 | 2016-11-25 2018-04-20 | 128,3 | 56,9 | 128,3 | 2019 Q4 |
| Genomförande etapp 1 | 2017-11-24 | 21,8 | 3,7 | 21,8 | 2027 Q4 |
| Temporära bostäder | 2015-10-23 | 70,0 | 47,2 | 70,0 | 2019 Q4 |
| Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen | 2017-06-09 | 16,5 | 14,5 | 16,5 | 2019 Q4 |
| <i>Södra Älvstranden</i> | | | | | |
| Skeppsbron, genomförande del 1 | 2014-02-06 2018-04-20 | 40,0 | 31,1 | 40,0 | 2019 Q1 |
| Masthuggskajen, detaljplan | 2015-04-17 2017-10-27 | 38,4 | 31,8 | 38,4 | 2019 Q1 |
| Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln | 2018-04-20 | 50,0 | 0,0 | 50,0 | 2020-2022 |
| <i>Lindholmen</i> | | | | | |
| Lindholmen, Pumpgatan | 2018-04-20 | 14,0 | 10,6 | 14,0 | 2019 Q2 |
| <u>Fastigheter/Fastighetsutveckling</u> | | | | | |
| Nybyggnad Fastigheter | | | | | |
| <i>Frihamnen</i> | | | | | |
| Magasin 113 | 2017-11-24 | 30,0 | 22,1 | 30,0 | 2018 Q4 |
| Badkultur | 2016-02-12 | 19,1 | 18,4 | 19,1 | 2018 Q4 |
| Urban Basics | 2016-02-12 | 11,8 | 9,7 | 11,8 | 2018 Q4 |
| Ombyggnad Fastigheter | | | | | |
| <i>Lindholmen</i> | | | | | |
| Idrott i Santos | 2015-09-18 2017-06-09 | 87,0 | 89,2 | 97,0 *** | 2018 Q4 |
| Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium | 2017-06-09 | 18,0 | 4,9 | 6,6 | 2018 Q4 |

*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.

***Beslutsärende på styrelsemöte i september.

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling projekt mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd. Exploateringen av dessa båda områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Området beräknas färdigställas helt under år 2019. Trafikkontoret kommer att utföra de sista större arbetena i området som avser infartsrondell och ytskikt gator. Upphandling sker hösten 2018. Efter genomförd upphandling kan prognos för färdigställande göras mer tillförlitlig. Baserat på kända fakta i dagsläget beräknas budget hållas.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen är nu upphandlad och pågår. Parallellt med detta har Skanska, PEAB och HSB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbyggnationen. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Inflyttningen i området kommer att pågå under perioden Q3 2018 – Q2 2022.

Stadsutveckling projekt, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut april 2018. Den del av fastigheten som avser verksamhet är avyttrad till Geely för etablering av innovationscenter och på kvarstående del fortskrider framtagande av detaljplan.

Sannegården

Det pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan i enlighet med styrelsebeslut från februari 2017 och oktober 2017. Detaljplanen Celsiusgatan möjliggör att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator. Planen är överklagad men förväntas vinna laga kraft i slutet av 2018.

Frihamnen

I Frihamnen siktar man nu på att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2019. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomi och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds. Området håller sig inom gällande budget för 2018 enligt styrelsens beslut.

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. Styrelsebeslut finns att utföra dessa kompletterande åtgärder.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Senaste beslut om budget är från april 2018 och har fattats av Älvstrandens styrelse. Beslutet avser tilläggsäskande för fortsatt arbete med Skeppsbron i väntan på Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Budget förväntas räcka tills nytt inriktningsbeslut är fattat, förutsatt att det sker under Q1 2019.

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2018 om att stadsledningskontoret skulle se över totalekonomin i Skeppsbron. I juni 2018 beslutade Kommunstyrelsen att återremittera ärendet till stadsledningskontoret. Efter beslutet i Kommunfullmäktige kommer ett nytt äskande att göras till Älvstrandens styrelse för Älvstrandens del i genomförandet av Program Skeppsbron.

Masthuggskajen

I februari 2018 godkände Byggnadsnämnden detaljplanen och i juni 2018 antogs detaljplanen i Kommunfullmäktige. I april 2018 fattade styrelsen beslut om budget för genomförandestudie allmän plats samt för utredningar och projektering inför överdäckning av Götatunneln.

Nuvarande budget beräknas hållas. Budget för genomförande för program Masthugget äskas för i Älvstrandens styrelse när programorganisationen har beslutats. Beslut om programorganisation beräknas tas under hösten 2018.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

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

Ombyggnationen är färdigställd och innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. Projektet kommer att slutrapporteras till styrelsen i oktober 2018.

Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium

Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställa en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk. Arbetet är slutfört och inväntar slutfaktura.