

Beslutsärende – Bokslut per 2019-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2019 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2019.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-02-28 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–28 februari 2019, resultatprognos för helåret 2019 samt balansräkning per 2019-02-28.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2019-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2019-02-28	Budget 2019-02-28	Diff Utfall/ Budget	Budget 2019
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	64,8	65,0	-0,2	380,1
Driftskostnader	-14,1	-14,1	0,0	-70,3
Underhållskostnader	-3,5	-3,5	0,0	-21,0
Övriga fastighetskostnader	-4,7	-3,7	-1,0	-22,0
Personal- och förvaltningskostnader	-2,3	-2,4	0,1	-14,3
Driftsöverskott före avskrivningar	40,2	41,3	-1,1	252,5
Avskrivningar	-20,0	-19,7	-0,3	-118,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	20,2	21,6	-1,4	134,5
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-1,3	-1,0	-0,3	-5,9
FoU hållbar stadsutveckling	-0,7	-1,7	1,0	-10,2
Resultatförda projektkostnader	-0,5	-1,0	0,5	-5,9
Personal- och utvecklingskostnader	-3,2	-6,4	3,2	-38,4
Summa utvecklingskostnader	-5,7	-10,1	4,4	-60,4
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-13,0	-16,6	3,6	-99,5
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,2	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,3	0,3	-2,1
Rörelseresultat	1,3	-5,4	6,7	-27,5
Finansnetto	-6,3	-7,0	0,7	-42,0
Resultat efter finansnetto	-5,0	-12,4	7,4	-69,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2019-02-28	2018-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 069,3	3 083,1
Pågående nyanläggningar	427,1	413,9
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,5
Kortfristiga fordringar	278,9	207,4
Likvida medel	251,2	328,6
Tillgångar	4 026,9	4 033,5
Eget kapital	1 014,4	1 019,1
<i>Soliditet</i>	25,2%	25,3%
Räntebärande skulder	2 329,1	2 328,9
Uppskjuten skatteskuld	142,6	147,1
Reservering fastighetsaffärer	226,6	236,9
Ej räntebärande skulder	314,2	301,5
Skulder & Eget kapital	4 026,9	4 033,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2019-02-28

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2019.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till –5,0 mnkr (–12,4).

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 64,8 mnkr (65,0) och ligger därmed i linje med budget.

Övriga fastighetskostnader är 1,0 mnkr högre än budgeterat vilket beror på tillkommande kostnader för främst vattenskador. Väderskador/försäkringsskador är en post som inte budgeterats 2019 men då väderskador alltid uppstår kommer det budgeteras ett schablonbelopp för dessa från och med budgeteten 2020. Det pågår försäkringsärenden för skadorna så en försäkringsersättning, med avdrag för självrisk, förväntas erhållas när ärendena är klara.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till –20,0 mnkr (–19,7) och avvikelsen förklaras av tillkommande avskrivningar för E-kontoret som i budgetarbetet beräknades vara såld men där försäljningen blivit försenad på grund av att detaljplanen överklagades. Försäljning sker under april månad.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 28 februari uppgår till –1,3 mnkr (–1,0) och avvikelsen förklaras av avskrivningar på de projekt som avslutades och aktiverades i årsbokslutet 2018; badkultur, Urban Basic och stadsodling. Kostnaderna kommer att ingå i budgeten 2020 och framåt.

FoU Hållbar stadsutveckling

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

Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl behöver vissa projektkostnader redovisas i resultaträkningen. I arbetet med budgeten för 2019 gjordes en genomlysning av pågående projekt där vissa kostnader klassificerades till resultaträkningen. Det gäller exempelvis mobilitet och bygglogistik för området Lindholmen. Mobilitet syftar till att värna hyresgäster och driva på och bidra till bättre förutsättningar för att intressenter i området ska kunna resa mer hållbart med alternativ till bil. Bygglogistik innebär att skapa samsyn och identifiera konsekvenser av en ökad byggtrafik i området.

På raden redovisas även projektet Levande bottenvåningar Skeppsbron vilket innefattar att ta fram koncept för att ge förutsättningar för lokalerna i bottenvåningarna att attrahera stadens alla invånare och besökare.

Kostnaderna för per perioden uppgår till –0,5 mnkr (–1,0) och avvikelsen beror på att projekten ännu ej kommit igång i den utsträckning som budgeterats.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till –3,2 mnkr (–6,4). Avvikelsen beror på att den rekrytering som budgeterats ännu ej skett samt lägre inköp av konsulter.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Posten består per 28 februari av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar.

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 -13,0 mnkr (-16,6). Avvikelsen avser främst kommunikationsåtgärder såsom evenemang, annonsering och arbete med hemsida som ej kommit igång ännu men även lägre konsultkostnader på grund av att budgeterade aktiviteter för bl.a. E-learning och utveckling av intranätet ännu ej utförts.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,2 mnkr består huvudsakligen av fakturering av administrationsarvode till konsortier.

Övriga rörelsekostnader

Det finns inget utfall på övriga rörelsekostnader per 28 februari. Avvikelsen mot budget förklaras av att det budgeterats för utrangering av komponenter vilket ännu ej skett.

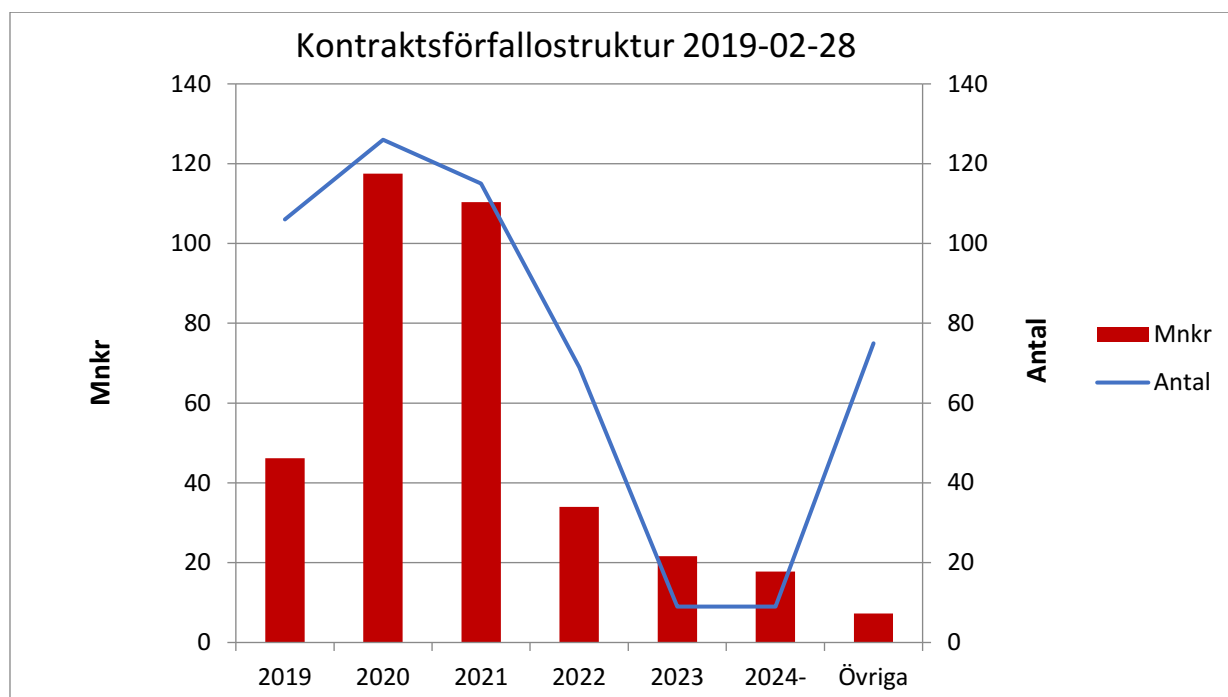
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -6,3 mnkr (-7,0). Anledningen till avvikelsen förklaras främst av att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Delar av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 55,88 %, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0 %. Orsaken till detta är att de fastränteswappar om 400 mnkr som per 2019-02-28 har en löptid som understiger ett år inte kommer ersättas av nya swappar. Ökningen av räntebindningstid 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 2019-02-28 till 2,12 %. 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 %.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 28 februari 2019



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur 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 28 februari 2019

2019 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 297 000 kvm med en uthyrningsgrad om 97 %.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 28 februari 2019

Av de fakturor som förföll till betalning per 2019-02-28 kvarstår per 2019-03-10 ett belopp om 3,5 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,2 mnkr reserverade som kundförluster.