

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0222/20
2020-04-20
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2020-02-29 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-02-29 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–februari 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-02-29.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2020-02-29.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

| Mnkr | Utfall 2020-02-29 | Budget 2020-02-29 | Diff Utfall/ Budget | Budget 2020 |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|----------------|
| Fastighetsförvaltning | | | | |
| Hysesintäkter | 67,1 | 69,9 | -2,8 | 405,9 |
| Driftskostnader | -15,9 | -16,3 | 0,4 | -78,4 |
| Underhållskostnader | -3,1 | -10,0 | 6,9 | -60,0 |
| Övriga fastighetskostnader | -5,0 | -4,9 | -0,1 | -29,2 |
| Personal- och förvaltningskostnader | -2,2 | -2,4 | 0,2 | -14,4 |
| Summa fastighetskostnader | -26,2 | -33,6 | 7,4 | -182,0 |
| Driftsöverskott före avskrivningar | 40,9 | 36,3 | 4,6 | 223,9 |
| Avskrivningar | -21,1 | -20,4 | -0,7 | -122,0 |
| Bruttoresultat fastighetsförvaltning | 19,8 | 15,9 | 3,9 | 101,9 |
| Utveckling | | | | |
| Värdeskapande aktiviteter | -0,4 | -0,4 | 0,0 | -2,5 |
| FoU hållbar stadsutveckling | -0,8 | -1,4 | 0,6 | -8,5 |
| Resultatförda projektkostnader | -3,4 | -2,0 | -1,4 | -11,5 |
| Portfölj Utveckla Hållbar Stad | 0,0 | -0,5 | 0,5 | -3,0 |
| Personal- och utvecklingskostnader | -3,9 | -5,0 | 1,1 | -30,0 |
| Summa utvecklingskostnader | -8,5 | -9,3 | 0,8 | -55,5 |
| Intäkter fastighetsförsäljning | 736,9 | 0,0 | 736,9 | 0,0 |
| Kostnad sålda fastigheter | -874,0 | 0,0 | -874,0 | 0,0 |
| Resultat fastighetsförsäljningar | -137,1 | 0,0 | -137,1 | 0,0 |
| Gem. central- och adm.kostnader | -14,3 | -15,8 | 1,5 | -95,1 |
| Övriga rörelseintäkter | 1,4 | 0,0 | 1,4 | 0,0 |
| Övriga rörelsekostnader | -0,1 | -0,1 | 0,0 | -0,8 |
| Rörelseresultat | -138,8 | -9,3 | -129,5 | -49,5 |
| Finansnetto | -6,3 | -7,0 | 0,7 | -40,3 |
| Resultat efter finansnetto | -145,1 | -16,3 | -128,8 | -89,8 |

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

| BALANSRÄKNING | 2020-02-29 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigheter och övr inventarier | 3 288,5 | 3 322,3 |
| Pågående nyanläggningar | 309,3 | 334,7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0,4 | 0,4 |
| Kortfristiga fordringar | 1 032,8 | 382,7 |
| Likvida medel | 238,7 | 264,2 |
| Tillgångar | 4 869,7 | 4 304,3 |
| Eget kapital | 886,8 | 1 034,2 |
| <i>Soliditet</i> | 18,2% | 24,0% |
| Räntebärande skulder | 2 328,8 | 2 328,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | 128,9 | 130,5 |
| Reservering fastighetsaffärer | 1 360,0 | 542,8 |
| Ej räntebärande skulder | 165,2 | 268,1 |
| Skulder & Eget kapital | 4 869,7 | 4 304,3 |

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2020-02-29

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till – 145,1 mnkr (– 16,3) där fastighetsförsäljningar påverkat resultatet med – 137,1 mnkr, en post som inte budgeteras. Utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen påbörjades under förra året och sker i takt med utbyggnadsordningen under kommande fem år. Framtida exploateringskostnader fördelas utifrån antal BTA per lott där de lotter som hittills sålts är avsedda för kontor med ett förhållandevis lågt marknadspris varför kostnaderna överstiger intäkterna på dessa lotter. Lotter med positivt resultat kommer avyttras först i slutet av femårsperioden.

Exkluderat fastighetsförsäljningarna är resultatet bättre än budget vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader (6,9 mnkr) då underhåll av kranarna, som budgeterats med 40 mnkr på helåret, ännu inte påbörjats.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 67,1 mnkr (69,9). Minskningen förklaras dels av lägre mediaintäkter än budgeterat på grund av mildare väder under årets första månader samt av vakanta ytor som ännu ej hyrts ut. Minskningen motverkas något av tillkommande hyra från Lindholmen 1:22 som förvärvades under slutet av 2019.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 0,4 mnkr. Avvikelsen består av lägre förbrukning av värme och kyla på grund av det mildare vädret under årets första månader. Detta motverkas något av tillkommande kostnader för vattenläckan i Gullbergsvass. Vattenläckan är ännu inte identifierad men har hanterats genom att vattnet stängts av och hyresgästerna istället fått vattentillförsel via indragen slang.

Underhållskostnaderna understiger budget med 6,9 mnkr vilket beror på att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr på helåret ännu inte påbörjats. Kostnadsförslag för att måla om Bockkranen och en av kranarna utanför Galjonen håller på att tas fram.

Övriga fastighetskostnader ligger i linje med budget men detta beror på att det ännu inte gjorts några hyresgästpassningar, en post som schablonbudgeteras, medan det istället tillkommit kostnader för skadegörelse och väderskador om 0,8 mnkr, en post som inte budgeteras.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till – 21,1 mnkr (– 20,4) och avvikelsen förklaras av tillkommande avskrivningar för Lindholmen 1:22 som förvärvades under slutet av 2019 och därmed ej budgeterats för.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 29 februari uppgår till – 0,4 mnkr (– 0,4) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 29 februari uppgår till – 0,8 mnkr (– 1,4). Avvikelsen beror främst på att projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Här redovisas även projektet Levande bottenvåningar Skeppsbron. Kostnaderna för perioden uppgår till – 3,4 mnkr (– 2,0). Anledningen till att kostnaderna överstiger budget är tillkommande kostnader för Älvpromenaden.

Utveckla Hållbar Stad

Inom portföljen Utveckla Hållbar Stad har portföljägaren ett behov av att kunna starta upp inledande undersökningar, förstudier och liknande för att få fram mer information innan man ska gå vidare och starta upp och äska medel för att nytt projekt. I budgeten för 2020 finns totalt 6,0 mnkr avsatta för sådana kostnader varav 3,0 mnkr bedöms vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen. Det har hittills inte startats upp några sådana undersökningar eller förstudier varför det ännu inte finns något utfall på raden.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 3,9 mnkr (– 5,0). Avvikelsen beror dels på lägre personalkostnader på grund av vakanser som ännu ej tillsatts samt på lägre inköp av konsulter.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 29 februari uppgår till – 137,1 mnkr. Utförsäljning av byggrätter i projektet Masthuggskajen har påbörjats under förra året och kommer att ske i takt med utbyggnadsordningen under kommande fem år. Framtida exploateringskostnader fördelas utifrån antal BTA per lott. De lotter som hittills sålts är avsedda för kontor vilka har ett förhållandevis lågt marknadspris varför kostnaderna överstiger intäkterna på dessa lotter. Lotter med positivt resultat kommer att avyttras först i slutet av femårsperioden. Under 2020 har lotter på halvön sålts till Stena Fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson. Den totala förlusten på Masthuggskajen per 29 februari uppgår till – 137,0 mnkr. I övrigt består posten 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 – 14,3 mnkr (– 15,8). Avvikelsen förklaras främst av lägre IT-kostnader då budgeterad IT-flytt till Intraservice samt uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett. Budgeterat arbete med ny hemsida har inte heller påbörjats ännu.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,4 mnkr består främst av återföring av befarade kundförluster i Frihamnen och i övrigt av fakturering av administrationsarvode till konsortier. Befarade kundförluster har återförts då hyresgästen har betalat av halva sin utestående skuld och nu löpande betalar in hyran för 2020. Utestående skuld per 2020-02-29 för kunden uppgår till 1,3 mnkr och ska enligt överenskommelse betalas senast 2020-12-31.

Övriga rörelsekostnader

Per 29 februari uppgår övriga rörelsekostnader till – 0,1 mnkr (– 0,1) och avser utrangering av komponenter i anläggningsregistret.

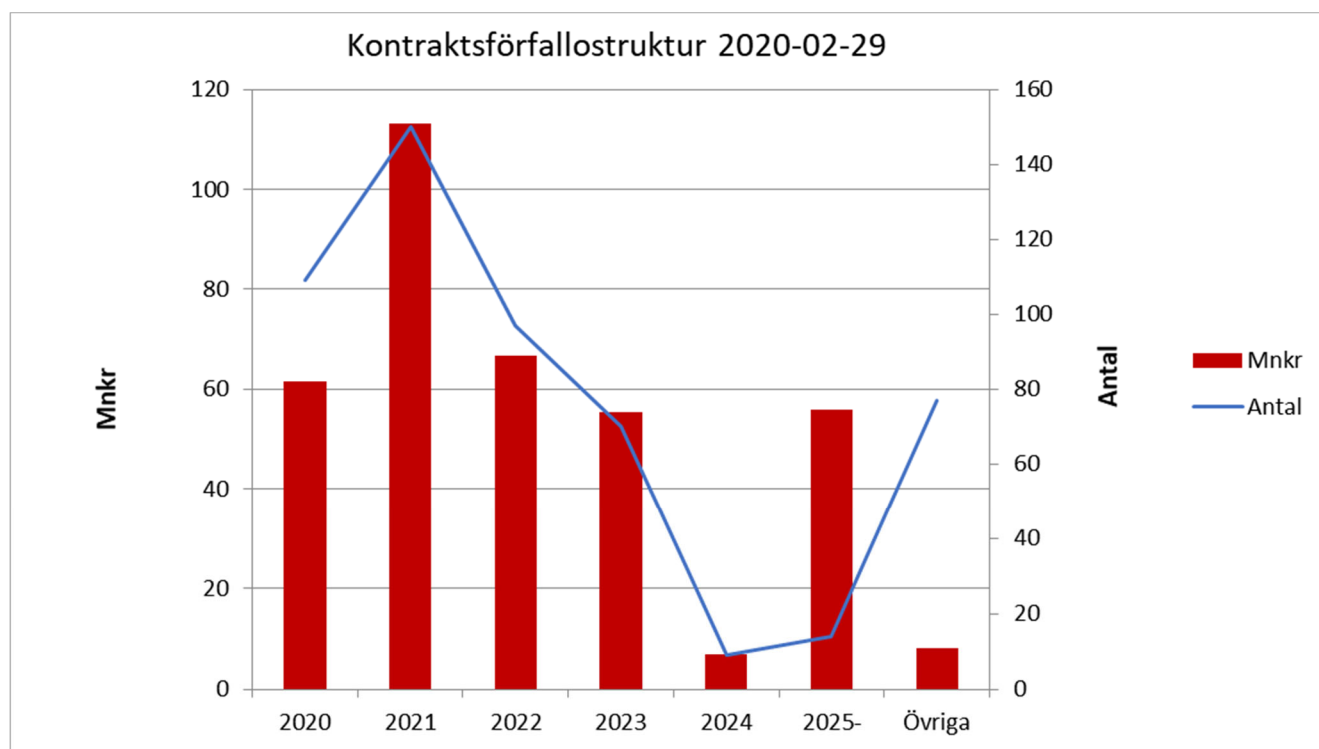
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till – 6,3 mnkr (– 7,0) och avvikelsen förklaras av att bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat vilket förklaras av kvarvarande banktillgodohavande från föregående års fastighetsförsäljningar. 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 50,0%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteeponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0%. Orsaken till detta är att de rörliga lån som säkras med ränteswappar inte kommer att ersättas med nya räntesäkringar utan lånen kommer successivt gå in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%. 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 räntesäkring.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2020-02-29 till 2,16%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 510 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 29 februari 2020



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 29 februari 2019

2020 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 354 000 kvm med en uthyrningsgrad om 97,5%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 29 februari 2019

Av de fakturor som förföll till betalning per 2020-02-29 kvarstår per 2020-03-12 ett belopp om 2,6 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 1,2 mnkr reserverade som kundförluster.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari-februari 2020.

| 2020 | | | | | |
|----------|-----|---|-------|-------------------------------------|-----------|
| Månad | Dag | Betalning SKV tillhanda | Bolag | Bolagsnamn | Betalldag |
| Januari | 17 | F-skatt | 01 | Norra Älvstranden Utveckling AB | 15-jan |
| | | | 02 | Fastighets AB Fribordet | 15-jan |
| | | | 03 | Norra Älvstranden Bostäder AB | 15-jan |
| | | | 12 | GVA Fastigheter AB | 15-jan |
| | | | 15 | Norra Älvstranden Service AB | 15-jan |
| | | | 19 | Södra Älvstranden Utveckling AB | 15-jan |
| | | | 21 | Älvstranden Gullbergsvass AB | 17-jan |
| | | | 30 | Älvstranden Utveckling AB | 15-jan |
| | | | 31 | Fastighets AB Raila | 15-jan |
| | | | 41 | Eriksbergs Förvaltnings AB | 15-jan |
| | | | 69 | Fastighets AB Navet | 15-jan |
| | | | 70 | Göteborgs Frihamns AB | 15-jan |
| | | | 73 | S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB | 15-jan |
| Januari | 17 | Moms november | 19 | Södra Älvstranden Utveckling AB | 14-jan |
| | | | 69 | Fastighets AB Navet | 14-jan |
| Januari | 17 | Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt december | 30 | Älvstranden Utveckling AB | 14-jan |
| Januari | 27 | Moms december | 01 | Norra Älvstranden Utveckling AB | Åter |
| | | | 02 | Fastighets AB Fribordet | Åter |
| Februari | 12 | F-skatt | 01 | Norra Älvstranden Utveckling AB | 10-feb |
| | | | 02 | Fastighets AB Fribordet | 10-feb |
| | | | 03 | Norra Älvstranden Bostäder AB | 10-feb |
| | | | 12 | GVA Fastigheter AB | 10-feb |
| | | | 15 | Norra Älvstranden Service AB | 10-feb |
| | | | 19 | Södra Älvstranden Utveckling AB | 10-feb |
| | | | 21 | Älvstranden Gullbergsvass AB | 10-feb |
| | | | 30 | Älvstranden Utveckling AB | 10-feb |
| | | | 31 | Fastighets AB Raila | 10-feb |
| | | | 41 | Eriksbergs Förvaltnings AB | 10-feb |
| | | | 69 | Fastighets AB Navet | 10-feb |
| | | | 70 | Göteborgs Frihamn AB | 10-feb |
| | | | 73 | S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB | 10-feb |
| Februari | 12 | Moms okt-dec | 15 | Norra Älvstranden Service AB | Åter |
| | | | 30 | Älvstranden Utveckling AB | 07-feb |
| | | | 31 | Fastighets AB Raila | Åter |
| | | | 41 | Eriksbergs Förvaltnings AB | 07-feb |
| | | | 64 | Lindholmspiren Beta AB | 07-feb |
| | | | 70 | Göteborgs Frihamn AB | Åter |
| Februari | 12 | Moms december | 69 | Fastighets AB Navet | Åter |
| | | | 19 | Södra Älvstranden Utveckling AB | 07-feb |
| Februari | 12 | Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari | 30 | Älvstranden Utveckling AB | 07-feb |
| Februari | 26 | Moms januari | 01 | Norra Älvstranden Utveckling AB | Åter |
| | | | 02 | Fastighets AB Fribordet | Åter |