

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0222/20
2020-04-20
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2020-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 2020 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2020.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-03-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–mars 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-03-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2020-03-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-03-31	Budget 2020-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	104,0	106,0	-2,0	405,9	410,8
Driftskostnader	-23,2	-24,5	1,3	-78,4	-79,3
Underhållskostnader	-4,2	-15,0	10,8	-60,0	-26,9
Övriga fastighetskostnader	-2,9	-7,3	4,4	-29,2	-30,2
Personal- och förvaltningskostnader	-3,3	-3,6	0,3	-14,4	-14,4
Summa fastighetskostnader	-33,6	-50,4	16,8	-182,0	-150,8
Driftsöverskott före avskrivningar	70,4	55,6	14,8	223,9	260,0
Avskrivningar	-32,1	-30,5	-1,6	-122,0	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	38,3	25,1	13,2	101,9	132,0
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-0,6	-0,6	0,0	-2,5	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-1,4	-2,1	0,7	-8,5	-8,5
Resultatförda projektkostnader	-3,7	-2,9	-0,9	-11,5	-14,5
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-0,8	0,8	-3,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-5,6	-7,5	1,9	-30,0	-29,9
Summa utvecklingskostnader	-11,3	-13,8	2,5	-55,5	-58,4
Intäkter fastighetsförsäljning	736,9	0,0	736,9	0,0	736,9
Kostnad sålda fastigheter	-874,1	0,0	-874,1	0,0	-874,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-137,2	0,0	-137,2	0,0	-137,2
Gem. central- och adm.kostnader	-21,1	-23,8	2,7	-95,1	-95,1
Övriga rörelseintäkter	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	0,0	-0,8	-49,9
Rörelseresultat	-129,9	-12,7	-117,2	-49,5	-207,0
Finansnetto	-9,6	-10,6	1,0	-40,3	-40,3
Resultat efter finansnetto	-139,5	-23,3	-116,2	-89,8	-247,3

Obs! Älvstranden håller på att ta fram en uppdaterad prognos med hänsyn till Covid-19 effekten på ekonomin. Arbetet pågår nu och kommer vara klart under april månad. De stora förändringarna kommer att vara en minskning av kostnaderna under 2020.

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2020-03-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 280,7	3 322,3
Pågående nyanläggningar	312,5	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Kortfristiga fordringar	964,5	382,7
Likvida medel	254,5	264,2
Tillgångar	4 812,6	4 304,3
Eget kapital	757,2	1 034,2
<i>Soliditet</i>	15,7%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,8	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	127,9	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 358,1	542,8
Ej räntebärande skulder	240,6	268,1
Skulder & Eget kapital	4 812,6	4 304,3

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2020-03-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

Obs! Älvstranden håller på att ta fram en uppdaterad prognos med hänsyn till Covid-19 effekten på ekonomin. Arbetet pågår nu och kommer vara klart under april månad. De stora förändringarna kommer att vara en minskning av kostnaderna under 2020.

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till – 139,5 mnkr (– 23,3) där fastighetsförsäljningar påverkat resultatet med – 137,2 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 (10,8 mnkr) då underhåll av kranarna, som budgeterats med 40 mnkr på helåret, ännu inte påbörjats. Det förklaras även av tillkommande ersättningar för försäkringsskador, en post som inte budgeteras samt lägre personal- och konsultkostnader.

Prognosen på helåret har justerats för både utfall för fastighetsförsäljningar samt lägre underhållskostnader för kranarna. Kostnaderna för kranarna sänks från budgeterade 40 mnkr till 4 mnkr för 2020.

Effekterna av Covid-19 för Älvstranden Utveckling är för tillfället relaterade till att många hyresgäster tar kontakt på grund av befintliga eller väntade svårigheter att betala in sin hyra. Med anledning av rådande läge har helårsprognosen justerats för befarade kundförluster om – 45,0 mnkr som redovisas på raden övriga rörelsekostnader. Arbetet pågår för att se över samtliga kostnader i bolaget men detta kommer vara klart först under april månad.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 104,0 mnkr (106,0). Minskningen förklaras dels av vakanta ytor som ännu ej hyrts ut samt av lägre mediaintäkter än budgeterat på grund av mildare väder under årets första månader. Minskningen motverkas något av tillkommande hyra från Lindholmen 1:22 som förvärvades under slutet av 2019. Prognosen på helåret höjs med 4,9 mnkr vilket är ett netto av tillkommande hyra för Lindholmen 1:22 och sänkta hyresintäkter för vakanta ytor samt lägre mediaintäkter.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 1,3 mnkr. Avvikelsen består av främst av lägre förbrukning av värme och kyla på grund av det mildare vädret under första kvartalet. 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. Prognosen för driftskostnaderna är höjd på helåret och består tillkommande kostnader för den förvärvade fastigheten Lindholmen 1:22 och vattenläckan men sänkta mediakostnader.

Underhållskostnaderna understiger budget med 10,8 mnkr vilket beror på att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer att utföras under 2021.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 4,4 mnkr och förklaras dels av att budgeterade hyresgästpassningar ännu inte utförts samt av tillkommande ersättningar för försäkringsskador, en post som inte budgeteras.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till – 32,1 mnkr (– 30,5) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar för Lindholmen 1:22 som förvärvades under slutet av 2019 och därmed ej budgeterats för.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 mars uppgår till – 0,6 mnkr (– 0,6) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 mars uppgår till – 1,4 mnkr (– 2,1). Avvikelsen beror främst på att projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats samt av erhållna bidrag från Vinnova. Aktiviteterna är planerade att komma under året varför prognosen på helåret är oförändrad.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till – 3,7 mnkr (– 2,9). Anledningen till att kostnaderna överstiger budget är tillkommande kostnader för Älvpromenaden. Prognosen på helåret är justerad med 3,0 mnkr för att ta hänsyn till beräknat utfall för detta. I övrigt har ligger de projekt som ingår i resultatförda projektkostnader under budget vilket förklaras av att de ännu inte arbetat upp utfall i den takt som budgeterats samt av erhållna bidrag från Vinnova.

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 bedömts vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen. Det har hittills inte startats upp några sådana undersökningar eller förstudier varför vi ännu inte har något utfall på raden.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 5,6 mnkr (– 7,5). 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 31 mars uppgår till – 137,2 mnkr. Utförsäljning av byggrätter på 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 försäljningspris 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. Förlusten på Masthuggskajen per 31 mars uppgår till – 137,0 mnkr. I övrigt består posten av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar. Prognosen är justerad med utfallet per 2020-03-31.

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 – 21,1 mnkr (– 23,8). Avvikelsen förklaras främst av lägre IT-kostnader då budgeterad IT-flytt till Intraservice samt uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett. Kommunikationskostnaderna understiger budget på grund av lägre aktivitet samt att budgeterat arbete med ny bolagshemsida inte har påbörjats ännu.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,6 mnkr består främst av återförda 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 2020-03-31 för kunden uppgår till 1,3 mnkr och ska enligt överenskommelse betalas senast 2020-12-31. Prognosen för övriga rörelseintäkter har justerats med utfallet.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 mars uppgår övriga rörelsekostnader till – 0,2 mnkr (– 0,2) och består dels av utrangering av komponenter i anläggningsregistret samt av konstaterade kundförluster. Prognosen på helåret har höjts med – 45 mnkr för befarade kundförluster med anledning av Covid 19 samt med ytterligare – 4 mnkr för att ta hänsyn till restvärdet som kommer utrangeras i och med avslutat fasadbyte på Kajskjul 107.

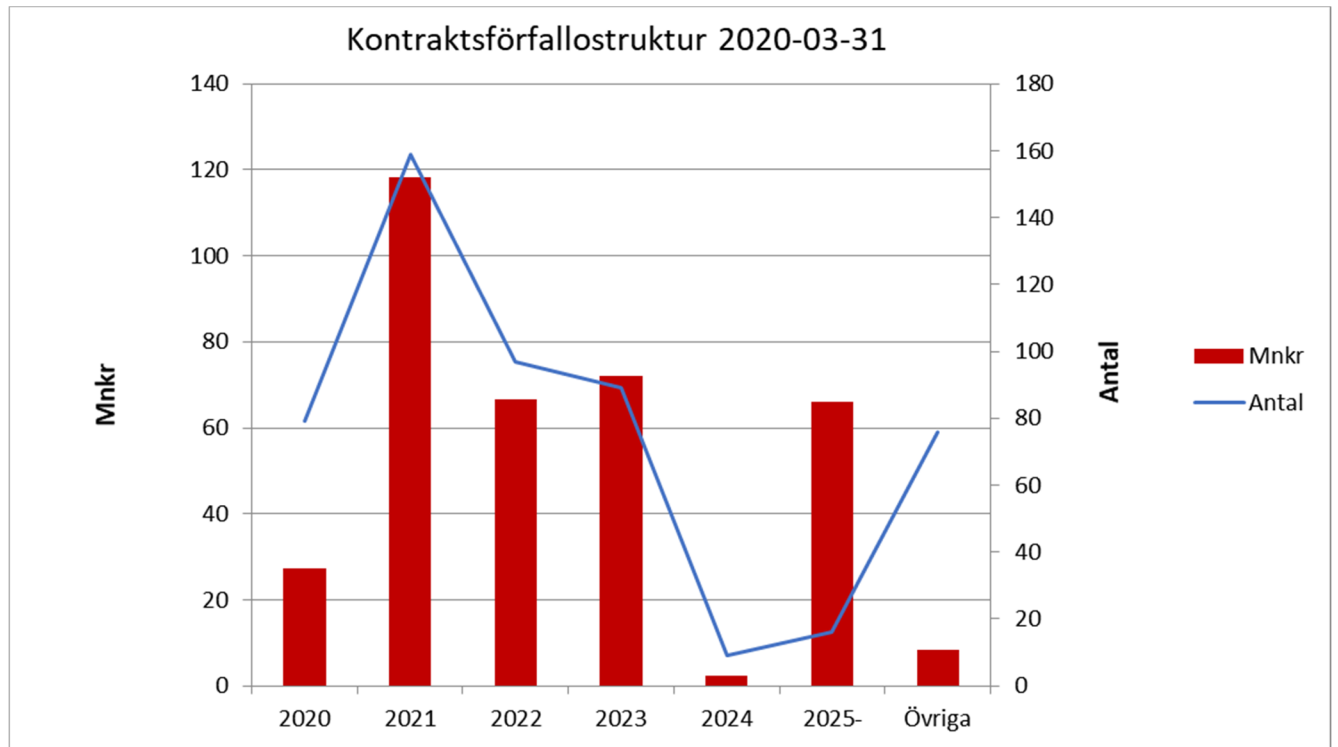
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till – 9,6 mnkr (– 10,6) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkredit 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 ränteexponering 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 räntesäkringen.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2020-03-31 till 2,18%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 510 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning.

Kontraktsfälllostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2020



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens fölllostruktur 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 2020

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

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2020

Av de fakturor som förföll till betalning per 2020-03-31 kvarstår per 2020-04-07 ett belopp om 11 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 1,1 mnkr reserverade som kundförluster.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden mars 2020.

2020					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
Mars	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			02	Fastighets AB Fribordet	10-mar
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-mar
			12	GVA Fastigheter AB	10-mar
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-mar
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-mar
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			31	Fastighets AB Raila	10-mar
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-mar
			69	Fastighets AB Navet	10-mar
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-mar
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-mar
Mars	12	Underskott av slutlig skatt inkomstår 2018	19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-mar
			57	Menlin Fastighets AB	10-mar
			64	Lindholmospiren Beta AB	10-mar
			84	Fastighets AB Radny	10-mar
			85	Fastighet AB Vinstra	10-mar
			86	Fastighets AB Esterel	10-mar
Mars	12	Moms januari	69	Fastighets AB Navet	Åter
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	Åter
Mars	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt februari	30	Älvstranden Utveckling AB	10-mar
Mars	26	Moms februari	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			02	Fastighets AB Fribordet	Åter
Mars	27	Ompröv beslut SKV avs inkomstår 2018	70	Göteborgs Frihamns AB	27-mar