

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0222/20
2020-09-21
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2020-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 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–maj 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-05-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–maj 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-05-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2020-05-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-05-31	Budget 2020-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	170,8	172,5	-1,7	405,9	409,0
Driftskostnader	-34,2	-36,6	2,4	-78,4	-79,3
Underhållskostnader	-7,8	-25,0	17,2	-60,0	-25,6
Övriga fastighetskostnader	-8,5	-12,2	3,7	-29,2	-29,2
Personal- och förvaltningskostnader	-5,5	-6,0	0,5	-14,4	-13,9
Summa fastighetskostnader	-56,0	-79,8	23,8	-182,0	-148,0
Driftsöverskott före avskrivningar	114,8	92,7	22,1	223,9	261,0
Avskrivningar	-53,1	-50,8	-2,3	-122,0	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	61,7	41,9	19,8	101,9	133,0
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-1,0	-1,1	0,1	-2,5	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-1,6	-3,5	1,9	-8,5	-6,6
Resultatförda projektkostnader	-5,0	-4,8	-0,2	-11,5	-12,3
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-1,3	1,3	-3,0	-1,5
Personal- och utvecklingskostnader	-8,9	-12,5	3,6	-30,0	-23,5
Summa utvecklingskostnader	-16,5	-23,2	6,7	-55,5	-46,4
Intäkter fastighetsförsäljning	737,0	0,0	737,0	0,0	737,0
Kostnad sålda fastigheter	-874,3	0,0	-874,3	0,0	-874,3
Resultat fastighetsförsäljningar	-137,3	0,0	-137,3	0,0	-137,3
Gem. central- och adm.kostnader	-34,4	-39,5	5,1	-95,1	-87,9
Övriga rörelseintäkter	1,5	0,0	1,5	0,0	1,5
Övriga rörelsekostnader	-5,2	-0,3	-4,9	-0,8	-50,9
Rörelseresultat	-130,2	-21,1	-109,1	-49,5	-188,0
Finansnetto	-16,1	-17,4	1,3	-40,3	-37,5
Resultat efter finansnetto	-146,3	-38,5	-107,8	-89,8	-225,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2020-05-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 300,8	3 322,3
Pågående nyanläggningar	271,8	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Kortfristiga fordringar	872,7	382,7
Likvida medel	267,9	264,2
Tillgångar	4 713,6	4 304,3
Eget kapital	746,4	1 034,2
<i>Soliditet</i>	15,8%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,7	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	126,0	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 347,2	542,8
Ej räntebärande skulder	165,3	268,1
Skulder & Eget kapital	4 713,6	4 304,3

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2020-05-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till – 146,3 mnkr (– 38,5) där fastighetsförsäljningar påverkat resultatet med – 137,3 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 (17,2 mnkr) då underhåll av kranarna, som budgeterats med 40 mnkr på helåret, inte påbörjats. Förväntade kostnader för kranarna sänks från budgeterade 40 mnkr till 4 mnkr vilket justerades redan i marsprognosen. Utöver detta tillkommer ersättning för försäkringsskador, en post som inte budgeteras samt lägre personal- och konsultkostnader.

Älvstranden tog under april fram en uppdaterad prognos med hänsyn till Covid-19 effekten på ekonomin. Bolagets kostnader sågs över och sänktes där det bedömdes möjligt. Det har inneburit sänkta personalkostnader då rekryteringar skjuts fram, sänkta konsultkostnader samt sänkta kostnader då konferenser, utbildningar och resor skjuts upp eller ställs in. Redan i marsprognosen justerades befarade kundförluster med – 45,0 mnkr på raden övriga rörelsekostnader. Detta då hyresgäster tagit kontakt på grund av befintliga eller väntade svårigheter att betala sin hyra. Posten kvarstår oförändrad i majprognosen, eventuella justeringar kommer i augustibokslutet. I utfallet har ytterligare – 0,7 mnkr påverkat hyresintäkterna negativt på grund av lämnade rabatter i och med Covid-19 vilket avspeglas i en sänkt majprognos även för intäkterna.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 170,8 mnkr (172,5). 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 Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019. Majprognosen har justerats ned för att ta hänsyn till detta samt lämnade hyresrabatter på grund av Covid-19.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 2,4 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 har inte kunnat identifieras men är hanterad genom att stängts av och hyresgästerna istället fått vattentillförsel via indragen slang.

Underhållskostnaderna understiger budget med 17,2 mnkr vilket beror på att underhållet av kranarna som budgeterats till 40 mnkr inte påbörjats. Den största delen av arbetet kommer istället att utföras under 2021. I majprognosen sågs de planerade underhållskostnaderna över och sänktes med ytterligare 1,3 mnkr.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 3,7 mnkr och förklaras dels av att budgeterade hyresgästanpassningar ännu inte utförts samt av tillkommande ersättningar för försäkringsskador, en post som inte budgeteras.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till – 53,1 mnkr (– 50,8) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar för Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019 och därmed ej budgeterats för.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 maj uppgår till – 1,0 mnkr (– 1,1) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 maj uppgår till – 1,6 mnkr (– 3,5). Avvikelsen beror främst på att det inte startats upp några nya projekt som budgeterats. I majprognosen sänks kostnaderna med 1,9 mnkr vilket avser sänkta konsultkostnader inom hållbarhet samt framskjutna projekt.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till – 5,0 mnkr (– 4,8) och utfallet ligger över budget på grund av tillkommande kostnader för Älvpromenaden. I övrigt 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. I majprognosen sänks kostnaderna med – 2,2 mnkr vilket avser markägarprogrammet Lindholmen där kostnader har skjutits upp.

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 och därmed har också majprognosen sänkts med – 1,5 mnkr.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 8,9 mnkr (– 12,5). Avvikelsen beror dels på lägre personalkostnader på grund av vakanser som ännu ej tillsatts samt på lägre inköp av konsulter. I majprognosen har kostnaderna sänkts med – 6,4 mnkr jämfört med budget efter genomgång med hänsyn till Covid -19.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 maj uppgår till – 137,3 mnkr. Utförsäljning av byggrätter på Masthuggskajen påbörjades under 2019 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 och hyresrätter 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 maj uppgår till – 137,1 mnkr. I övrigt består posten av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar. Prognosen är justerad med utfallet per 2020-05-31.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till stadsutvecklingen eller den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till – 34,4 mnkr (– 39,5). Kommunikationskostnaderna understiger budget på grund av lägre aktivitet och budgeterat arbete för en ny hemsida har inte har pågått i den utsträckning som budgeterats. Utöver detta har uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett. I majprognosen sänks kostnaderna med – 7,2 mnkr, vilket hänförs till lägre personal- och konsultkostnader.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,5 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 2020-05-31 för kunden uppgår till 1,0 mnkr och ska enligt överenskommelse betalas senast 2020-12-31.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 maj uppgår övriga rörelsekostnader till – 5,2 mnkr (– 0,3) och består främst av utrangering av komponenter i anläggningsregistret. I helårsprognosen ingår – 45 mnkr för befarade kundförluster med anledning av Covid-19.

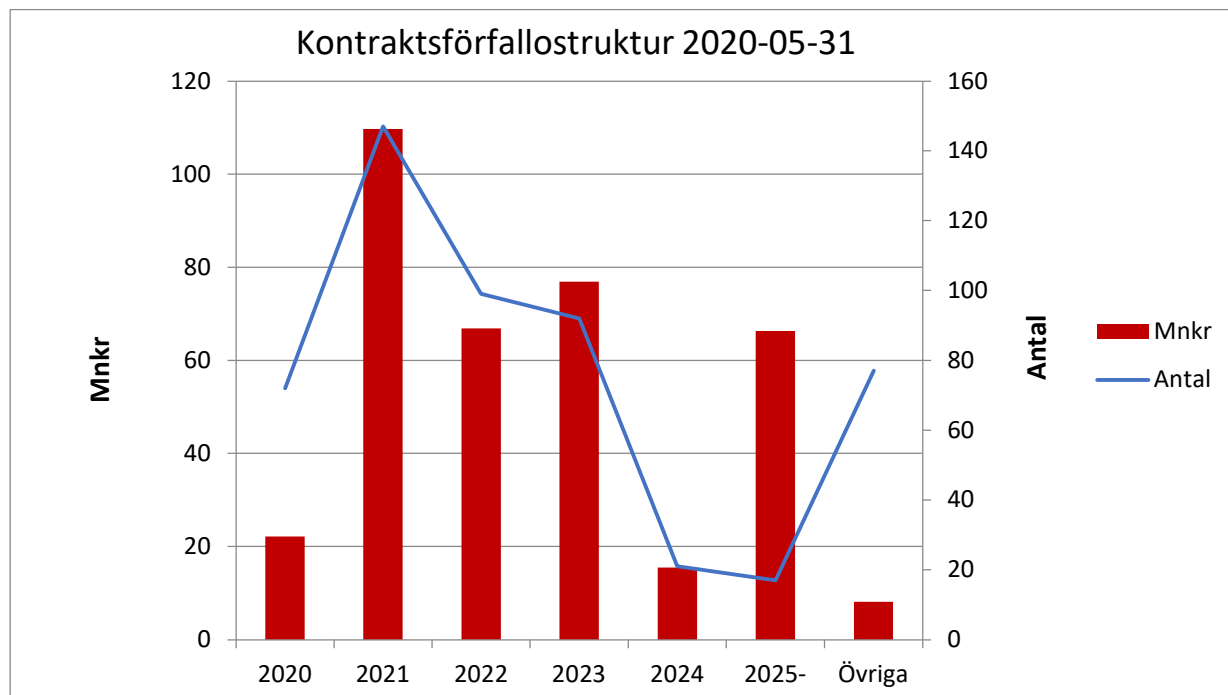
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till – 16,1 mnkr (– 17,4) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Inbetalningar från fastighetsförsäljningar och lägre investeringsvolym än budgeterat har medfört ett lägre behov av likvida medel. 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. Majprognosen är sänkt till – 37,5 mnkr på helåret för att ta hänsyn till detta.

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 räntexponering 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 2020-05-31 till 2,21%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 510 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 maj 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.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 maj 2020

Av de fakturor som förföll till betalning per 2020-05-31 kvarstår per 2020-06-08 ett belopp om 6,0 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 1,1 mnkr reserverade som kundförluster.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden april-maj 2020.

2020					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
April	14	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-apr
			02	Fastighets AB Fribordet	10-apr
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-apr
			12	GVA Fastigheter AB	10-apr
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-apr
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-apr
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-apr
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-apr
			31	Fastighets AB Raila	10-apr
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-apr
			64	Lindholmspiren Beta AB	09-apr
			69	Fastighets AB Navet	10-apr
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-apr
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-apr
April	14	Moms februari	69	Fastighets AB Navet	Åter
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-apr
April	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt mars	30	Älvstranden Utveckling AB	09-apr
April	27	Moms mars	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	22-apr
			02	Fastighets AB Fribordet	22-apr
Maj	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-maj
			02	Fastighets AB Fribordet	08-maj
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-maj
			12	GVA Fastigheter AB	08-maj
			15	Norra Älvstranden Service AB	08-maj
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-maj
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-maj
			30	Älvstranden Utveckling AB	08-maj
			31	Fastighets AB Raila	08-maj
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-maj
			64	Lindholmspiren Beta AB	08-maj
			69	Fastighets AB Navet	08-maj
			70	Göteborgs Frihamns AB	08-maj
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-maj
Maj	12	Moms jan-mars	15	Norra Älvstranden Service AB	07-maj
			30	Älvstranden Utveckling AB	07-maj
			31	Fastighets AB Raila	07-maj
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-maj
			64	Lindholmspiren Beta AB	07-maj
			70	Göteborgs Frihamn AB	Åter
Maj	12	Moms mars	69	Fastighets AB Navet	07-maj
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-maj
Maj	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt april	30	Älvstranden Utveckling AB	07-maj
Maj	27	Moms april	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	13-maj
			02	Fastighets AB Fribordet	13-maj