

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0222/20
2020-09-21
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2020-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 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–augusti 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-08-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–augusti 2020, resultatprognos för helåret 2020 samt balansräkning per 2020-08-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2020-08-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2020-08-31	Budget 2020-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2020	Prognos 2020
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	268,3	271,9	-3,6	405,9	402,0
Driftskostnader	-50,0	-52,5	2,5	-78,4	-82,0
Underhållskostnader	-10,3	-40,0	29,7	-60,0	-20,0
Övriga fastighetskostnader	-17,2	-19,5	2,3	-29,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-8,4	-9,6	1,2	-14,4	-14,0
Summa fastighetskostnader	-85,9	-121,6	35,7	-182,0	-143,5
Driftsöverskott före avskrivningar	182,4	150,3	32,1	223,9	258,5
Avskrivningar	-84,7	-81,3	-3,4	-122,0	-128,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	97,7	69,0	28,7	101,9	130,5
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-1,5	-1,7	0,2	-2,5	-2,5
FoU hållbar stadsutveckling	-2,1	-5,7	3,6	-8,5	-6,5
Resultatförda projektkostnader	-6,5	-7,7	1,2	-11,5	-10,5
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,0	2,0	-3,0	-1,5
Personal- och utvecklingskostnader	-12,6	-20,0	7,4	-30,0	-21,5
Summa utvecklingskostnader	-22,7	-37,1	14,4	-55,5	-42,5
Intäkter fastighetsförsäljning	741,8	0,0	741,8	0,0	741,8
Kostnad sålda fastigheter	-876,0	0,0	-876,0	0,0	-876,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-134,2	0,0	-134,2	0,0	-134,2
Gem. central- och adm.kostnader	-50,6	-63,4	12,8	-95,1	-87,5
Övriga rörelseintäkter	2,0	0,0	2,0	0,0	2,0
Övriga rörelsekostnader	-7,7	-0,6	-7,1	-0,8	-32,0
Rörelseresultat	-115,5	-32,1	-83,4	-49,5	-163,7
Finansnetto	-25,1	-27,4	2,3	-40,3	-37,5
Resultat efter finansnetto	-140,6	-59,5	-81,1	-89,8	-201,2

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2020-08-31	2019-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 279,4	3 322,3
Pågående nyanläggningar	275,8	334,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Kortfristiga fordringar	869,4	382,7
Likvida medel	275,7	264,2
Tillgångar	4 700,7	4 304,3
Eget kapital	749,6	1 034,2
<i>Soliditet</i>	15,9%	24,0%
Räntebärande skulder	2 328,6	2 328,7
Uppskjuten skatteskuld	126,1	130,5
Reservering fastighetsaffärer	1 329,0	542,8
Ej räntebärande skulder	167,4	268,1
Skulder & Eget kapital	4 700,7	4 304,3

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2020-08-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till – 140,6 mnkr (– 59,5) där fastighetsförsäljningar påverkat resultatet med – 134,2 mnkr, en post som inte budgeteras. Det är utförsäljningen av byggrätter i projektet Masthuggskajen som förklarar det negativa resultatet då, som beskrivits i tidigare bokslut, lotter med positivt resultat kommer avyttras först i slutet av femårsperioden. Sedan föregående bokslut har tillkommit ett positivt resultat om 3,1 mnkr från försäljning av restauranglotten i Lindholmshamnen.

Exkluderat fastighetsförsäljningarna är resultatet bättre än budget vilket precis som i tidigare bokslut främst förklaras av lägre underhållskostnader (29,7 mnkr) då underhåll av kranarna inte kommer utföras i den utsträckning som budgeterats. Förväntade kostnader för kranarna har sänkts från budgeterade 40 mnkr till 2 mnkr. Ytterligare förklarande poster är tillkommande ersättning för försäkringsskador, en post som inte budgeteras samt lägre personal- och konsultkostnader.

Älvstranden tog under april och maj månader 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 flyttats fram i tiden eller ställs in. I marsprognosen justerades befarade kundförluster med – 45,0 mnkr då hyresgäster tagit kontakt på grund av befintliga eller väntade svårigheter att betala sin hyra. I augustiprognosen har denna siffra justerats ned till – 25 mnkr. Älvstranden har lämnat 2,1 mnkr i rabatter till hyresgästerna och ansökt om statligt stöd för 1,1 mnkr av dessa. Av dessa 1,1 mnkr har hittills 0,7 mnkr beviljats.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 268,3 mnkr (271,9). Minskningen förklaras dels av vakanta ytor som ännu ej hyrts ut, lägre mediaintäkter än budgeterat på grund av mildare väder under årets första månader samt av lägre parkeringsintäkter på grund av den halvering av timtaxan som skedde under kvartal 2 i samband med Covid-19. Minskningen motverkas något av tillkommande hyra från Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019. Augustiprognosen är nedjusterad för att ta hänsyn till vakanta ytor.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 2,5 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. I augustibokslutet har också tillkommit kostnader för den tillfällig pumpstationen på Lindholmen som ersätter pumpstationen som behövde rivs i och med etablering av Geelybyggnaden. Ovanstående händelser har medfört en ökning av prognosen med - 3,6 mnkr till - 82,0 mnkr.

Underhållskostnaderna understiger budget med 29,7 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. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till lägre förväntade underhållskostnader.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 2,3 mnkr och förklaras av lägre kostnader för hyresgäst Anpassningar än budgeterat. Augustiprognosen har sänkts för att ta hänsyn till lägre förväntade kostnader på helåret.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 8,4 mnkr (– 9,6) och avvikelsen förklaras av lägre kostnader för resor, konferenser och konsulter samt lägre personalkostnader på grund av fördröjda rekryteringar.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till – 84,7 mnkr (– 81,3) och avvikelsen förklaras främst av tillkommande avskrivningar för Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019 och därmed ej budgeterats för. Prognosen justerades för dessa tillkommande avskrivningar redan i marsbokslutet.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 augusti uppgår till – 1,5 mnkr (– 1,7) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 augusti uppgår till – 2,1 mnkr (– 5,7). Avvikelsen beror främst på att det inte startats upp några nya projekt som budgeterats samt lägre konsultkostnader inom hållbarhet. Helårsprognosen har justerats nedåt för att ta hänsyn till detta.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till – 6,5 mnkr (– 7,7) och utfallet ligger under budget då de projekt som ingår inte arbetat upp utfall i den takt som budgeterats samt erhållna bidrag från Vinnova. Helårsprognosen har justerats nedåt för att ta hänsyn till lägre förväntade kostnader.

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. Posten sänktes i majprognosen till – 1,5 mnkr och kvarstår i augusti då det beräknas startas upp sådana undersökningar/förstudier under hösten.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till – 12,6 mnkr (– 20,0). Avvikelsen beror dels på lägre personalkostnader på grund av vakanser eller fördröjda rekryteringar samt på lägre inköp av konsulter. Augustiprognosen sänkts för att ta hänsyn till lägre förväntade kostnader.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 augusti uppgår till – 134,2 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 augusti uppgår till – 137,0 mnkr. Sedan föregående bokslut har tillkommit ett positivt resultat om 3,1 mnkr från försäljning av restauranglotten i Lindholmshamnen. I övrigt består posten av transaktionskostnader hänförliga till tidigare eller kommande försäljningar. Prognosen är justerad med utfallet per 2020-08-31.

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 – 50,6 mnkr (– 63,4). Kommunikationskostnaderna understiger budget på grund av lägre aktivitet och budgeterat arbete för en ny hemsida har inte har pågått i den utsträckning som budgeterats. Personalkostnaderna understiger budget på grund av framflyttade rekryteringar. Utöver detta har uppgradering av fastighetssystemet LEB ännu ej skett

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 2,0 mnkr består främst av återförda befarade kundförluster i Frihamnen och i övrigt av fakturering av administrationsarvode till konsortier. Befarade kundförluster har återförts i tidigare bokslut då hyresgästen har betalat av halva sin utestående skuld.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 augusti uppgår övriga rörelsekostnader till – 7,7 mnkr (– 0,6) och består dels av utrangering av komponenter i anläggningsregistret samt av befarade kundförluster. I helårsprognosen från mars fanns en reservering om 45 mnkr för befarade kundförluster med anledning av Covid-19. Vid en genomgång i augustibokslutet bedöms reserveringen kunna minskas med 20 mnkr till 25 mnkr.

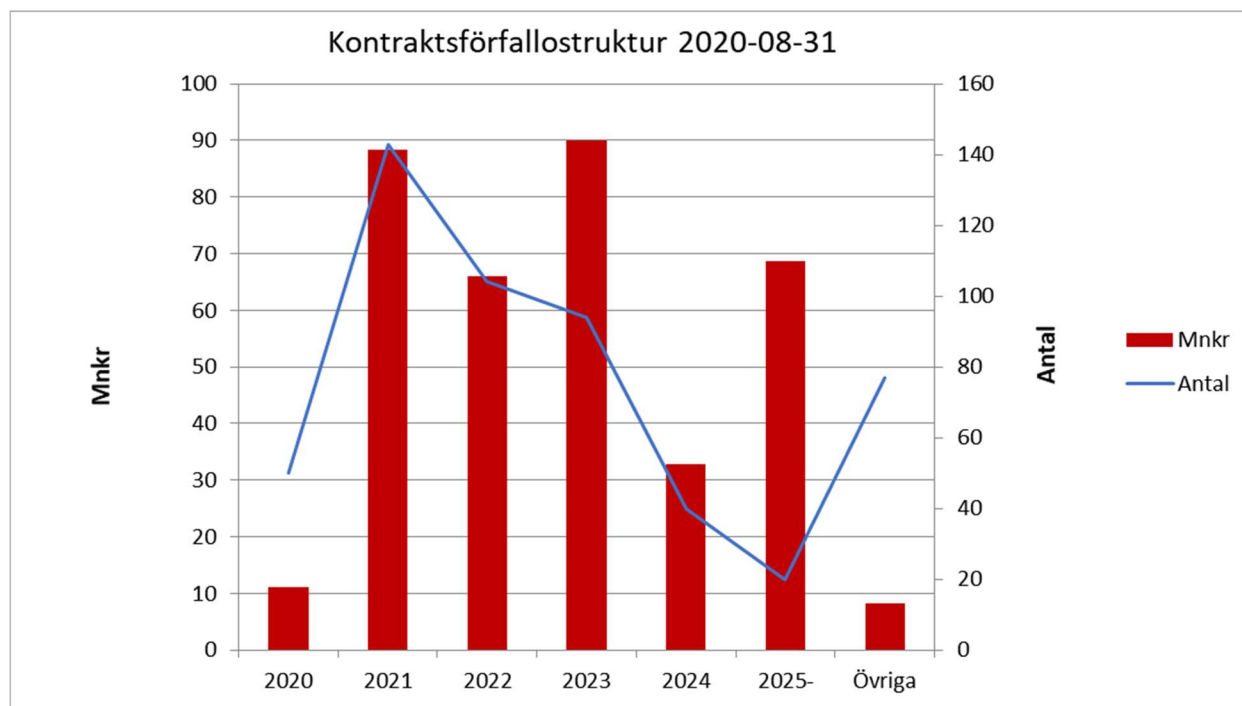
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till – 25,1 mnkr (– 27,4) 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. Prognosen justerades för detta redan i mars varför augustiprognosen är oförändrad.

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 räntesäkringen.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2020-08-31 till 2,25%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 660 mnkr (72%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 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 31 augusti 2020

2020 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 345 000 kvm med en uthyrningsgrad om 93%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2020

Obetalda hyresavisering per 2020-08-31 uppgår till 7,4 mnkr. Av dessa har 2,0 mnkr beviljats anstånd med betalningen och 3,7 mnkr är reserverat som kundförlust.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden juni-augusti 2020.

2020					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Juni	12	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			02	Fastighets AB Fribordet	10-jun
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-jun
			12	GVA Fastigheter AB	10-jun
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-jun
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-jun
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			31	Fastighets AB Raila	10-jun
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-jun
			64	Lindholmspiren Beta AB	10-jun
			69	Fastighets AB Navet	10-jun
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-jun
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-jun
Juni	12	Moms april	69	Fastighets AB Navet	10-jun
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
Juni	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt maj	30	Älvstranden Utveckling AB	10-jun
Juni	26	Moms maj	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-jun
			02	Fastighets AB Fribordet	10-jun
Juli	13	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-jul
			02	Fastighets AB Fribordet	09-jul
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	09-jul
			12	GVA Fastigheter AB	09-jul
			15	Norra Älvstranden Service AB	09-jul
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-jul
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	09-jul
			30	Älvstranden Utveckling AB	09-jul
			31	Fastighets AB Raila	09-jul
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-jul
			64	Lindholmspiren Beta AB	09-jul
			69	Fastighets AB Navet	09-jul
			70	Göteborgs Frihamns AB	09-jul
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	09-jul
Juli	12	Moms maj	69	Fastighets AB Navet	25-jun
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	29-jun
Juli	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juni	30	Älvstranden Utveckling AB	08-jul
Juli	26	Moms juni	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	15-jul
			02	Fastighets AB Fribordet	13-jul

2020					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
Augusti	17	F-skatt	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-aug
			02	Fastighets AB Fribordet	10-aug
			03	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-aug
			12	GVA Fastigheter AB	10-aug
			15	Norra Älvstranden Service AB	10-aug
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-aug
			21	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-aug
			30	Älvstranden Utveckling AB	10-aug
			31	Fastighets AB Raila	10-aug
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-aug
			64	Lindholmspiren Beta AB	10-aug
			69	Fastighets AB Navet	10-aug
			70	Göteborgs Frihamns AB	10-aug
			73	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-aug
Augusti	19	Moms april-juni	15	Norra Älvstranden Service AB	21-jul
			30	Älvstranden Utveckling AB	21-jul
			31	Fastighets AB Raila	08-jul
			41	Eriksbergs Förvaltnings AB	21-jul
			64	Lindholmspiren Beta AB	09-jul
			70	Göteborgs Frihamn AB	21-jul
Augusti	19	Moms juni	69	Fastighets AB Navet	21-jul
			19	Södra Älvstranden Utveckling AB	21-jul
Augusti	19	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juli	30	Älvstranden Utveckling AB	12-aug
Augusti	26	Moms juli	01	Norra Älvstranden Utveckling AB	17-aug
			02	Fastighets AB Fribordet	17-jul