

Styrelsehandling 9  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0159/21  
2021-04-19  
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – Bokslut per 2021-03-31 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

### **Sammanfattning**

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-03-31 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 mars 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-03-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2021-03-31.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-03-31	Budget 2021-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	100,9	104,2	-3,3	405,0	392,2
Driftskostnader	-21,5	-25,1	3,6	-81,5	-80,4
Underhållskostnader	-2,5	-17,1	14,6	-68,5	-87,0
Övriga fastighetskostnader	-6,5	-6,8	0,3	-27,2	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-3,2	-3,6	0,4	-14,3	-14,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-33,7</b>	<b>-52,6</b>	<b>18,9</b>	<b>-191,5</b>	<b>-208,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>67,2</b>	<b>51,6</b>	<b>15,6</b>	<b>213,5</b>	<b>183,3</b>
Avskrivningar	-30,5	-30,3	-0,2	-121,1	-121,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>36,7</b>	<b>21,3</b>	<b>15,4</b>	<b>92,4</b>	<b>62,2</b>
<b>Utveckling</b>					
Värdeskapande aktiviteter	-0,5	-0,5	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-0,3	-1,6	1,3	-6,4	-6,4
Resultatförda projektkostnader	-1,3	-2,0	0,7	-7,8	-7,8
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-0,7	0,7	-3,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-3,7	-5,6	1,9	-22,4	-22,1
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-5,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>4,6</b>	<b>-41,7</b>	<b>-41,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	-7,7	0,0	-7,7	0,0	-7,7
Kostnad sålda fastigheter	-1,5	0,0	-1,5	0,0	-1,5
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-9,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,2</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-19,9	-22,0	2,1	-88,0	-86,7
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,1</b>	<b>-11,1</b>	<b>13,2</b>	<b>-37,3</b>	<b>-74,8</b>
Finansnetto	-8,1	-9,8	1,7	-39,2	-35,2
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-6,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>14,9</b>	<b>-76,5</b>	<b>-110,0</b>
<i>Prel skatt tom 31/3</i>	-3,3	0,0	-3,3	0,0	0,0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-9,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>11,6</b>	<b>-76,5</b>	<b>-110,0</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2021-03-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 199,2	3 227,5
Pågående nyanläggningar	321,1	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	733,3	731,2
Kortfristiga fordringar	101,5	293,6
Likvida medel	351,0	338,3
<b>Tillgångar</b>	<b>4 706,1</b>	<b>4 891,2</b>
Eget kapital	755,5	865,7
<i>Soliditet</i>	<b>16,1%</b>	<b>17,7%</b>
Räntebärande skulder	2 328,2	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	120,1	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 290,4	1 302,0
Ej räntebärande skulder	211,9	272,7
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 706,1</b>	<b>4 891,2</b>

## Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2021-03-31

*(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)*

### Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -6,1 mnkr (-20,9) vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader (14,6 mnkr) då underhållet av kranarna inte påbörjats. Helårsprognosen har sänkts för hyresintäkter för att ta hänsyn till ökade vakanta ytor samt lämnade rabatter och höjs för tillkommande underhållskostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.

### Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 100,9 mnkr (104,2). Avvikelsen förklaras av flera vakanta ytor som inte hyrts ut i enlighet med budget. Prognosen för 2021 är sänkt med - 12,8 mnkr med hänsyn till fortsatt vakanta ytor samt prognostiserade hyresstöd enligt regeringens beslut/förslag avseende kvartal ett och två.

Driftkostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 3,6 mnkr. Avvikelsen består av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) samt lägre kostnader för fastighets- och markskötsel än budgeterat. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till de lägre kostnaderna.

Underhållskostnaderna understiger budget med 14,6 mnkr vilket främst beror på att underhållet av kranarna, som budgeterats till 44 mnkr, inte påbörjats. Entreprenaden är planerad att starta i april månad. Helårsprognosen är dock höjd för att ta hänsyn till tillkommande underhållskostnader för Bockkranen enligt styrelsebeslut i februari 2021.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -6,5 mnkr (-6,8 mnkr) och ligger därmed i linje med budget.

### Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -3,2 mnkr (-3,6) och ligger därmed i linje med budget.

### Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -30,5 mnkr (-30,3) och ligger därmed i linje med budget.

### Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 mars uppgår till -0,5 mnkr (-0,5) och ligger därmed i linje med budget.

### FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 mars uppgår till -0,3 mnkr (-1,6). Avvikelsen beror främst på att det ännu inte startats upp nya projekt som budgeterat. Helårsprognosen kvarstår då projekten väntas komma igång senare under året.

### Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -1,3 mnkr (-2,0). Avvikelsen beror på att projekten ännu ej arbetat upp utfall som budgeterat men väntas komma igång senare under året.

### 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 2021 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 finns ännu inget utfall per 31 mars.

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Kostnaderna för perioden uppgår till -3,7 mnkr (-5,6). Avvikelsen beror på något lägre rekryteringskostnader än budgeterat samt lägre inköp av konsulter. Helårsprognosen är något sänkt men i övrigt väntas kostnaderna komma in under året.

### **Fastighetsförsäljningar**

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 mars uppgår till -9,2 mnkr. Utfallet består främst av prisavdrag på tidigare erlagd köpeskilling för byggrätter på Masthuggskajen och beror på ändrat åtagande gällande iordningställande av byggbar mark. I övrigt består utfallet av transaktionskostnader hänförliga till kommande försäljningar. Helårsprognosen är uppdaterad med utfall per mars.

### **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 -20,0 mnkr (-22,0). Avvikelsen beror på lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet på grund av Covid-19.

### **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 31 mars består av återvunna tidigare befarade kundförluster.

### **Övriga rörelsekostnader**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader och det finns inget utfall per 31 mars.

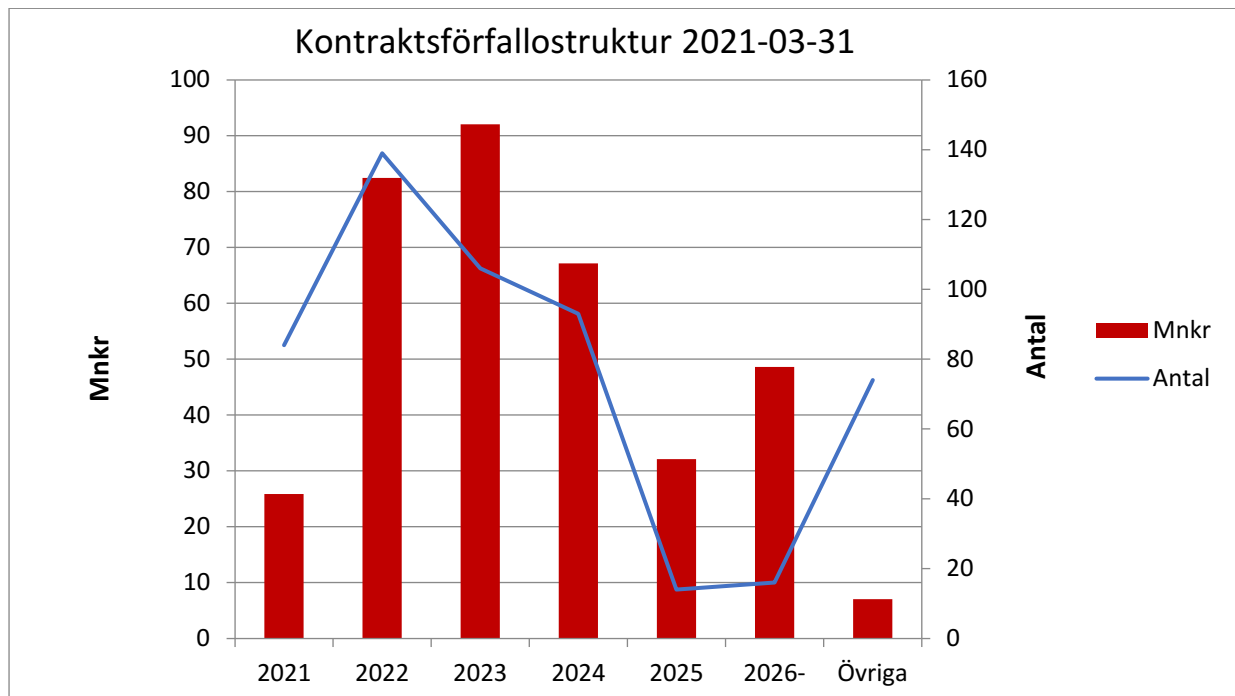
### **Finansnetto**

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -8,1 mnkr (-9,8) och avvikelsen beror på 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. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till lägre förväntade räntekostnader på grund av banktillgodohavande samt att det inte bedöms finnas behov för nyupplåning under året.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 69,2%, 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. 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 2021-03-31 till 2,13%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 660 mnkr (72%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en outnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

## Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkonzernen den 31 mars 2021



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 mars 2021

2021 har Älvstrandenkonzernen en total uthyrningsbar yta om 354 000 kvm med en uthyrningsgrad om 93,1%.

### Betalningsläget för Älvstrandenkonzernen den 31 mars 2021

Obetalda hyresaviseringar per 2021-04-09 uppgår till 13,2 mnkr. Av dessa har 1,1 mnkr beviljats anstånd med betalningen. Reservering för kundförluster uppgår till 3,5 mnkr vid bokslutet 31 mars.

## Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden mars 2021.

2021					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Mars	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-mar
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-mar
			B395	GVA Fastigheter AB	10-mar
			B397	Norra Älvstranden Service AB	10-mar
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-mar
			B331	Älvstranden Utveckling AB	10-mar
			B344	Fastighets AB Raila	10-mar
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-mar
			B336	Lindholmspiren Beta AB	10-mar
			B346	Fastighets AB Navet	10-mar
			B392	Göteborgs Frihamns AB	10-mar
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-mar
Mars	12	Underskott av slutlig skatt inkomstår 2019	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-mar
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-mar
			B336	Lindholmspiren Beta AB	05-mar
			B570	Fripoint AB	05-mar
			B346	Fastighets AB Navet	05-mar
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-mar
Mars	12	Moms januari	B346	Fastighets AB Navet	12-mar
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	12-mar
Mars	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt februari	B331	Älvstranden Utveckling AB	10-mar
Mars	26	Moms februari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	28-mar
			B393	Fastighets AB Fribordet	28-mar