

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0159/21
2021-09-20
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2021-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-05-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–maj 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-05-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2021-05-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-05-31	Budget 2021-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	164,1	171,2	-7,1	405,0	392,2
Driftskostnader	-32,7	-37,8	5,1	-81,5	-80,4
Underhållskostnader	-11,0	-28,6	17,6	-68,5	-87,0
Övriga fastighetskostnader	-11,2	-11,3	0,1	-27,2	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-5,7	-6,0	0,3	-14,3	-14,3
Summa fastighetskostnader	-60,6	-83,7	23,1	-191,5	-208,9
Driftsöverskott före avskrivningar	103,5	87,5	16,0	213,5	183,3
Avskrivningar	-50,6	-50,4	-0,2	-121,1	-121,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	52,9	37,1	15,8	92,4	62,2
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-0,9	-0,9	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-1,0	-2,7	1,7	-6,4	-6,4
Resultatförda projektkostnader	-2,7	-3,3	0,6	-7,8	-7,8
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-1,2	1,2	-3,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-6,3	-9,3	3,0	-22,4	-22,1
Summa utvecklingskostnader	-10,9	-17,4	6,5	-41,7	-41,4
Intäkter fastighetsförsäljning	51,6	0,0	51,6	0,0	51,6
Kostnad sålda fastigheter	-68,1	0,0	-68,1	0,0	-68,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-16,5	0,0	-16,5	0,0	-16,5
Gem. central- och adm.kostnader	-33,7	-36,6	2,9	-88,0	-86,7
Övriga rörelseintäkter	3,0	0,0	3,0	0,0	3,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	-5,2	-16,9	11,7	-37,3	-79,4
Finansnetto	-13,4	-16,4	3,0	-39,2	-35,2
Resultat efter finansnetto	-18,6	-33,3	14,7	-76,5	-114,6
<i>Prel skatt tom 31/5</i>	<i>-5,8</i>	<i>0,0</i>	<i>-5,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Redovisat resultat	-24,4	-33,3	8,9	-76,5	-114,6

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2021-05-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -18,6 mnkr (-33,3) vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader om 17,6 mnkr eftersom underhållet av Eriksbergskranen 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 164,1 mnkr (171,2). Avvikelsen förklaras främst av flera vakanta ytor som inte hyrts ut i enlighet med budget. Utöver detta har minskade hyresintäkter bokats upp om 3 mnkr för avtalade hyresstöd för Q1. Processen att ansöka om ersättning för 50% av dessa från Boverket/Länsstyrelsen och 1,5 mnkr har bokats upp som väntade hyresstöd under övriga rörelseintäkter. Nettoeffekten av hyresstödet för Q1 är alltså minskade hyresintäkter om totalt 1,5 mnkr.

Driftkostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 5,1 mnkr. Avvikelsen består främst av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) samt lägre kostnader för fastighets- och markskötsel än budgeterat.

Underhållskostnaderna understiger budget med 17,6 mnkr vilket främst beror på att underhållet av Eriksbergskranen ännu inte arbetat upp kostnader i den utsträckning som budgeterats. Entreprenaden är dock påbörjad under april månad och kostnaderna beräknas arbetas upp till budgeterat belopp.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -11,2 mnkr (-11,3 mnkr) och ligger därmed i linje med budget.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -5,7 mnkr (-6,0) och ligger därmed i linje med budget.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -50,6 mnkr (-50,4) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 maj uppgår till -0,9 mnkr (-0,9) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 maj uppgår till -1,0 mnkr (-2,7). Avvikelsen beror främst på att det ännu inte startats upp nya projekt som budgeterat.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -2,7 mnkr (-3,3).

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 maj.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -6,3 mnkr (-9,3). Avvikelsen beror på något lägre rekryteringskostnader än budgeterat samt lägre inköp av konsulter.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 maj uppgår till -16,5 mnkr. Utfallet avser försäljningen av Magasin 113 i Frihamnen, prisavdrag på tidigare erlagd köpeskilling för byggrätter på Masthuggskajen på grund av ändrat åtagande gällande iordningställande av byggbar mark samt försäljning av tomträtten Tingstadsvassen 31:5. I övrigt består utfallet av transaktionskostnader hänförliga till kommande försäljningar. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per 31 maj.

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 -33,7 mnkr (-36,6). Avvikelsen beror främst på lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet till följd av pandemin.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 31 maj består av ansökt hyresstöd för lämnade hyresrabatter på grund av Covid -19 om 1,5 mnkr samt återvunna tidigare befarade kundförluster.

Övriga rörelsekostnader

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

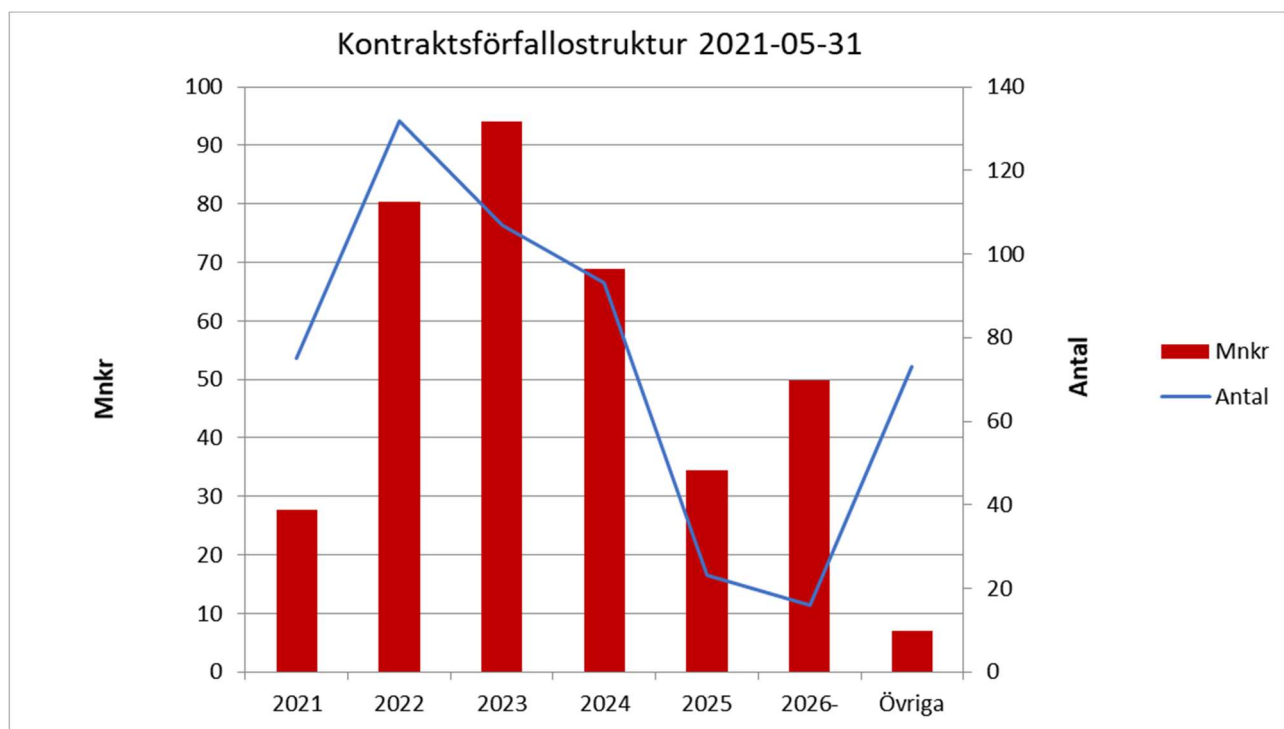
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -13,4 mnkr (-16,4) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkrediten 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.

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 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. 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 räntesäkringarna.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2021-05-31 till 2,06%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 660 mnkr (72%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en utnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 maj 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 uthyrningsgrad den 31 maj 2021

2021 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 342 000 kvm med en uthyrningsgrad om 91,7%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 maj 2021

Obetalda hyresaviseringar per 2021-06-08 uppgår till 10,2 mnkr. Av dessa har 4,9 mnkr beviljats anstånd med betalningen. Reservering för kundförluster uppgår till 2,4 mnkr vid bokslutet 31 maj.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden april-maj 2021.

2021					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
April	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-apr
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-apr
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-apr
			B395	GVA Fastigheter AB	08-apr
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-apr
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-apr
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-apr
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-apr
			B344	Fastighets AB Raila	08-apr
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-apr
			B336	Lindholmspiren Beta AB	08-apr
			B346	Fastighets AB Navet	08-apr
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-apr
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-apr
April	14	Moms februari	B346	Fastighets AB Navet	14-apr
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	14-apr
April	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt mars	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-apr
April	27	Moms mars	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-apr
			B393	Fastighets AB Fribordet	20-apr
Maj	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-maj
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-maj
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-maj
			B395	GVA Fastigheter AB	10-maj
			B397	Norra Älvstranden Service AB	10-maj
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-maj
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-maj
			B331	Älvstranden Utveckling AB	10-maj
			B344	Fastighets AB Raila	10-maj
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-maj
			B336	Lindholmspiren Beta AB	10-maj
			B346	Fastighets AB Navet	10-maj
			B392	Göteborgs Frihamns AB	10-maj
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-maj
Maj	12	Moms jan-mars	B397	Norra Älvstranden Service AB	07-maj
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-maj
			B344	Fastighets AB Raila	16-apr
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-maj
			B336	Lindholmspiren Beta AB	05-maj
			B392	Göteborgs Frihamn AB	05-maj
Maj	12	Moms mars	B346	Fastighets AB Navet	05-maj
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-maj
Maj	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt april	B331	Älvstranden Utveckling AB	10-maj
Maj	26	Moms april	B331	Norra Älvstranden Utveckling AB	26-maj
			B393	Fastighets AB Fribordet	26-maj