

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0159/21
2021-11-22
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – bokslut per 2021-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-10-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2021-10-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-10-31	Budget 2021-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	320,8	336,5	-15,7	405,0	383,7
Driftskostnader	-59,1	-66,3	7,2	-81,5	-76,7
Underhållskostnader	-72,7	-57,1	-15,6	-68,5	-87,9
Övriga fastighetskostnader	-22,8	-22,7	-0,1	-27,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-10,0	-12,0	2,0	-14,3	-12,9
Summa fastighetskostnader	-164,6	-158,1	-6,5	-191,5	-205,0
Driftsöverskott före avskrivningar	156,2	178,4	-22,2	213,5	178,7
Avskrivningar	-100,4	-100,9	0,5	-121,1	-121,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	55,8	77,5	-21,7	92,4	57,6
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-1,8	-1,8	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-1,7	-5,3	3,6	-6,4	-2,4
Resultatförda projektkostnader	-6,0	-6,5	0,5	-7,8	-6,9
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,4	2,4	-3,0	-0,5
Personal- och utvecklingskostnader	-10,6	-18,7	8,1	-22,4	-17,3
Summa utvecklingskostnader	-20,1	-34,7	14,6	-41,7	-29,2
Intäkter fastighetsförsäljning	82,4	0,0	82,4	0,0	82,4
Kostnad sålda fastigheter	-89,0	0,0	-89,0	0,0	-89,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-6,6	0,0	-6,6	0,0	-6,6
Gem. central- och adm.kostnader	-64,5	-73,3	8,8	-88,0	-79,0
Övriga rörelseintäkter	6,1	0,0	6,1	0,0	6,1
Övriga rörelsekostnader	-6,8	0,0	-6,8	0,0	-6,8
Rörelseresultat	-36,1	-30,5	-5,6	-37,3	-57,9
Finansnetto	-26,3	-33,0	6,7	-39,2	-31,5
Resultat efter finansnetto	-62,4	-63,5	1,1	-76,5	-89,4

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2021-10-31	2020-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 107,8	3 227,5
Pågående nyanläggningar	384,0	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	665,5	731,2
Kortfristiga fordringar	82,9	293,6
Likvida medel	380,5	338,3
Tillgångar	4 620,7	4 891,2
Eget kapital	689,2	865,7
<i>Soliditet</i>	14,9%	17,7%
Räntebärande skulder	2 328,0	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	114,8	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 307,4	1 302,0
Ej räntebärande skulder	181,3	272,7
Skulder & Eget kapital	4 620,7	4 891,2

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2021-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -62,4 mnkr (-63,5). Avvikelsen består av lägre hyresintäkter än budgeterat på grund av ökade vakanser och lämnade hyresrabatter samt högre underhållskostnader avseende Eriksbergskranen. Detta motverkas av lägre personal- och utvecklingskostnader, gemensamma administrationskostnader, inköp av konsulter och kommunikationskostnader som en följd av pandemin samt lägre finansnetto.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgäst Anpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 320,8 mnkr (336,5). Avvikelsen förklaras främst av flera vakanta ytor som inte hyrts ut i enlighet med budget, hyresstöd för Q1-Q3 samt minskade parkeringsintäkter. Erhållen ersättning för 50% av avtalat hyresstöd från Boverket/Länsstyrelsen redovisas under övriga rörelseintäkter.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 7,2 mnkr. Avvikelsen består av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) samt lägre kostnader för fastighets- och markskötsel än budgeterat. Helårsprognosen är ytterligare sänkt något för att ta hänsyn till detta.

Underhållskostnaderna överstiger budget med 15,6 mnkr vilket främst beror på att underhållet av Bockkranen startat och blir dyrare än de 40,0 mnkr som budgeterats (styrelsebeslut Bockkranen 2021-02-08, diarienummer 0058/21). Övriga underhållskostnader är lägre än budgeterat och helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till lägre kostnader.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -22,8 mnkr (-22,7 mnkr) och ligger därmed i linje med budget.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -10,0 mnkr (-12,0). Avvikelsen förklaras främst av nedlagd tid som fakturerats till investeringsprojekten vilket minskar den totala personalkostnaden. Helårsprognosen är ytterligare justerad något för att ta hänsyn till detta.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -100,4 mnkr (-100,9) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till -1,8 mnkr (-1,8) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 oktober uppgår till -1,7 mnkr (-5,3). Avvikelsen beror främst på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats för i framtagna fokusområden. Utöver detta har nystart av ett större samarbete med akademien skjutits fram. Prognosen för helåret är sänkt ytterligare 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 -6,0 mnkr (-6,5) och utgörs främst av

projektkostnader för markägarprogrammet på Lindholmen så som programledning och mobilitet samt kostnader för Sharing City-projekten.

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 oktober och helprognosen är därför sänkt.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -10,6 mnkr (-18,7). Avvikelsen beror på lägre personalkostnader till följd av uppsägningar, lägre rekryteringskostnader samt färre inköp av konsulter. Helårsprognosen är sänkt ytterligare för att ta hänsyn till detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 oktober uppgår till - 6,6 mnkr. Utfallet består bland annat av försäljningen av fastigheten Magasin 113 och en byggrätt i Frihamnen, försäljning av en tomträtt på Ringön samt prisavdrag på tidigare erlagd köpeskilling för byggrätter på Masthuggskajen. Prisjusteringen är en följd av ändrat åtagande gällande iordningställande av byggbar mark. Det ingår även transaktionskostnader hänförliga till kommande försäljningar. Helårsprognosen utgörs av utfallet per oktober.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -64,5 mnkr (-73,3). Avvikelsen beror främst på lägre kommunikationskostnader, konsultkostnader och kontorskostnader till följd av pandemin samt lägre personalkostnader på grund av ej tillsatta vakanser. Helårsprognosen har sänkts ytterligare för att ta hänsyn till detta.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 31 oktober består av erhållet hyresstöd för lämnade hyresrabatter på grund av Covid-19 avseende Q1-Q3 samt återvunna tidigare befarade kundförluster. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per oktober.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet per 31 oktober består främst av ett avslutat projekt (5,8 mnkr) i Sannegården på Älvstrandens stamfastighet Sannegården 734:13. Projektet har pågått under åren 2017-2021 och de upparbetade kostnaderna avser dykinspektioner, provtagningar på kajkonstruktion mm. Utöver detta består utfallet främst av befarade kundförluster. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per oktober.

Finansnetto

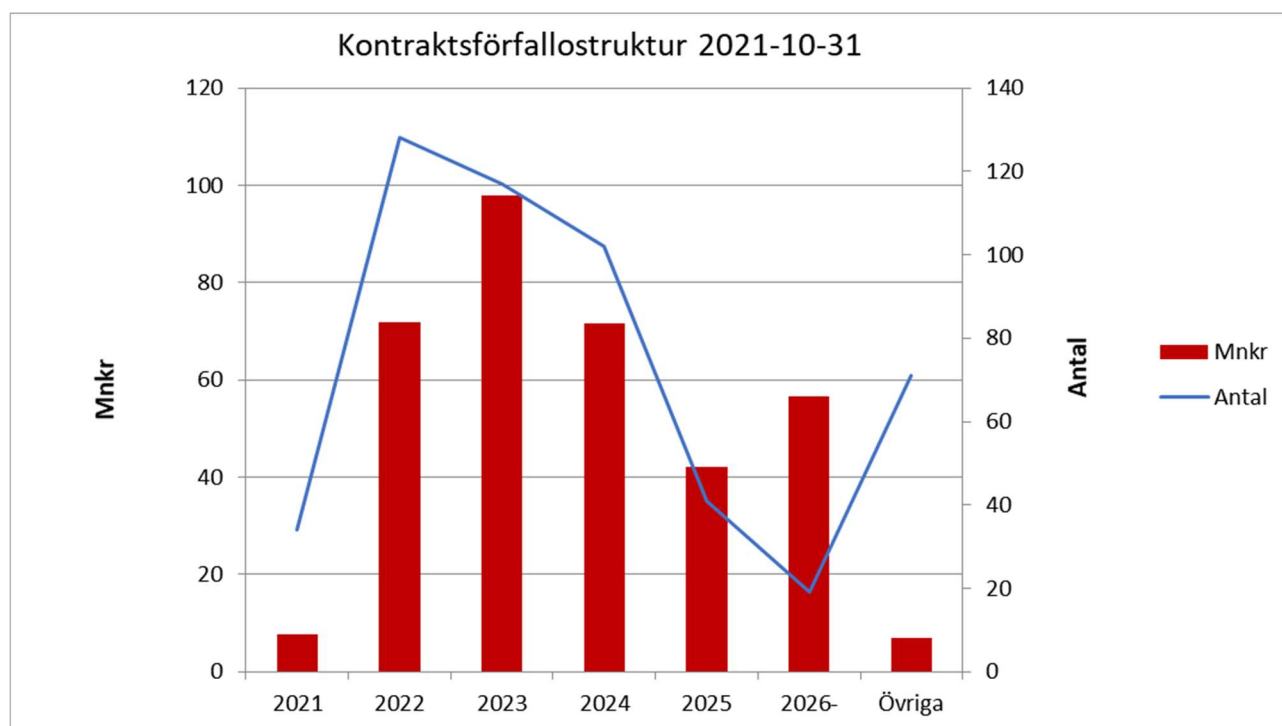
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -26,3 mnkr (-33,0) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Delar av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre. Helårsprognosen är sänkt ytterligare för att ta hänsyn till detta.

Den del av den totala skulden som inte ligger i kontolösningen och 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. Ökningen av räntebindningstid är inget som Älvstranden har kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfall av de lån som ränteswapparna säkrar övertar stadens finansavdelning ansvaret för räntesäkringarna.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2021-10-31 till 1,97%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 910 mnkr (83%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en outnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 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 oktober 2021

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 341 877 kvm. Uthyrningsgraden har försämrats under pandemin eftersom vakanserna ökat. I december 2019 uppgick uthyrningsgraden till 97,5%, och i december 2020 hade den fallit till 93,1% och den 31 oktober 2021 är uthyrningsgraden nere på 91,7%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2021

Obetalda hyresaviseringar per 2021-11-10 uppgår till 9,1 mnkr. Av dessa har 8,2 mnkr beviljats anstånd med betalningen.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden september-oktober 2021.

2021					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag
September	13	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-sep
			B393	Fastighets AB Fribordet	09-sep
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	09-sep
			B395	GVA Fastigheter AB	09-sep
			B397	Norra Älvstranden Service AB	09-sep
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-sep
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	09-sep
			B331	Älvstranden Utveckling AB	09-sep
			B344	Fastighets AB Raila	09-sep
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-sep
			B336	Lindholmospiren Beta AB	09-sep
			B346	Fastighets AB Navet	09-sep
			B392	Göteborgs Frihamns AB	09-sep
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	09-sep
September	12	Moms juli	B346	Fastighets AB Navet	08-sep
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-sep
September	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt augusti	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-sep
September	26	Moms augusti	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	22-sep
			B393	Fastighets AB Fribordet	22-sep
Oktober	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-okt
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-okt
			B395	GVA Fastigheter AB	08-okt
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-okt
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-okt
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-okt
			B344	Fastighets AB Raila	08-okt
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-okt
			B336	Lindholmospiren Beta AB	08-okt
			B346	Fastighets AB Navet	08-okt
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-okt
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-okt
Oktober	12	Moms augusti	B346	Fastighets AB Navet	22-sep
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	22-sep
Oktober	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt september	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-okt
Oktober	28	Moms september	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-okt
Oktober	28	Moms september	B393	Fastighets AB Fribordet	21-okt