

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0136/22
2022-09-26
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2022-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.
- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB lämnar ett ovillkorat aktieägartillskott om 200 miljoner kronor till Södra Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-08-31 framgår av Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 augusti 2022, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2022-08-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2022-08-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-08-31	Budget 2022-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	274,0	263,8	10,2	397,0	408,0
Driftskostnader	-53,8	-55,2	1,4	-82,1	-87,2
Underhållskostnader	-21,6	-27,1	5,5	-40,7	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-19,2	-18,2	-1,0	-27,4	-27,1
Personal- och förvaltningskostnader	-9,6	-11,1	1,5	-16,7	-15,7
Summa fastighetskostnader	-104,2	-111,7	7,5	-166,9	-165,5
Driftsöverskott före avskrivningar	169,8	152,1	17,7	230,1	242,5
Avskrivningar	-82,7	-82,5	-0,2	-123,7	-123,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	87,1	69,6	17,5	106,4	118,8
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-1,4	1,4	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-3,4	3,3	-5,1	-1,4
Resultatförda projektkostnader	-1,8	-5,1	3,3	-7,6	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-11,8	-15,0	3,2	-22,6	-18,7
Summa utvecklingskostnader	-13,7	-24,9	11,2	-37,4	-25,1
Intäkter fastighetsförsäljning	101,5	0,0	101,5	0,0	401,5
Kostnad sålda fastigheter	-201,7	0,0	-201,7	0,0	-301,7
Resultat fastighetsförsäljningar	-100,2	0,0	-100,2	0,0	99,8
Gem. central- och adm.kostnader	-47,9	-58,1	10,2	-87,2	-80,8
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Rörelseresultat	-74,0	-13,4	-60,6	-18,2	113,4
Finansnetto	-17,6	-23,1	5,5	-34,6	-27,0
Resultat efter finansnetto	-91,6	-36,5	-55,1	-52,8	86,4

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2022-08-31	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 049,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	532,5	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	645,8
Kortfristiga fordringar	393,4	281,2
Likvida medel	530,8	589,9
Tillgångar	4 986,5	5 012,5
Eget kapital	676,3	767,9
<i>Soliditet</i>	13,6%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,3	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	109,7	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 570,3	1 482,9
Ej räntebärande skulder	301,9	319,5
Skulder & Eget kapital	4 986,5	5 012,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2022-08-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Aktieägartillskott inom Älvstrandenkoncernen

Södra Älvstranden Utveckling AB säljer ut byggrätter på Masthuggskajen kontinuerligt efter utbyggnadsordningen. Eftersom lotter som innehåller bostadsrätter säljs ut i ett senare skede medför detta en temporär förlust för Södra Älvstranden i delårsbokslutet.

Moderbolaget i Älvstrandenkoncernen (Älvstranden Utveckling AB) har därför per den 31 augusti 2022 skickat ett aktieägartillskott till Södra Älvstranden om 200 mnkr för att täcka den tillfälliga förlusten.

Åtgärden påverkar inte Älvstrandenkoncernens resultat, likviditet eller soliditet.

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -91,6 mnkr (-36,5) där avvikelsen förklaras av försäljning av kvarter E på Gullbergsvass samt justerad avsättning på Masthuggskajen.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hysesintäkter till 274,0 mnkr (263,8). Avvikelsen förklaras av att det budgeterats med en indexökning om 1% men utfallet blev 2,8%. Utöver detta är P-intäkterna högre än budgeterat. Helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till detta.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) uppgår till -53,8 mnkr (-55,2) vilket främst förklaras av lägre kostnader för faktisk förbrukning av fjärrvärme än budgeterat.

Underhållskostnaderna understiger budget med 5,5 mnkr vilket beror på att budgeten innehåller -14,0 mnkr för underhåll av Kran 10 Götaverken som inte kommer utföras under 2022. Omfattande vattenläckor i Frihamnen till följd av att ledningsnätet är gammalt och i mycket dåligt skick har belastat årets resultat med -9 mnkr. Den utdragna förseningen av detaljplan ett och två gör att bolaget tvingas laga de gamla befintliga ledningarna i väntan på att genomförandet ska påbörjas och nytt ledningsnät dras in i området.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -19,2 mnkr (-18,2) och ligger därmed i linje med budget. Självrisken vid försäkringsskador redovisas under rubriken övriga fastighetskostnader. Det är stor risk att kostnaderna för försäkringsskador kommer att öka under året eftersom självrisken har ökat från två prisbasbelopp till fem på grund av hög skadefrekvens.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -9,6 mnkr (-11,2). Avvikelsen förklaras främst av nedlagd tid som fakturerats till projektverksamheten vilket minskar den totala personalkostnaden.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -82,7 mnkr (-82,5) och är därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Inget utfall eftersom Park- och naturförvaltningen tagit över anläggningarna i Frihamnen efter att budgeten för 2022 fastställdes.

Fol hållbar stadsutveckling

Utfallet för Fol hållbar stadsutveckling är -0,1 mnkr (-3,4) och det beror på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -1,8 mnkr (-5,1) och utgörs främst av projektkostnader för markägarprogrammet på Lindholmen avseende programledning och mobilitet. Arbetet med mobilitet innebär att möjliggöra och synliggöra alternativen till bil på Lindholmen och att uppmuntra och stötta olika aktörer att bidra utifrån sin roll till en mer hållbar mobilitet.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -11,8 mnkr (-15,0). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster som inte är tillsatta ännu.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under året har en byggrätt på Gullbergsvass avyttrats till fastighetskontoret. Avsättningarna för Masthuggskajen har också utökats. Posten innehåller också kostnader som är hänförliga till tidigare utförda och kommande transaktioner. Detaljerad genomgång av utfall och prognos avseende transaktioner presenteras på styrelsemötet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -47,9 mnkr (-58,1). Avvikelsen beror på att konsult- och kommunikationskostnader är lägre då dessa beräknas komma senare under året. Även personalkostnaderna är lägre till följd av vakanser efter att medarbetare avslutat sin anställning.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet består av återförda befarade kundförluster då tidigare obetalda hyresavier för en hyresgäst nu har reglerats.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet består av utrangering i samband med komponentbyte.

Finansnetto

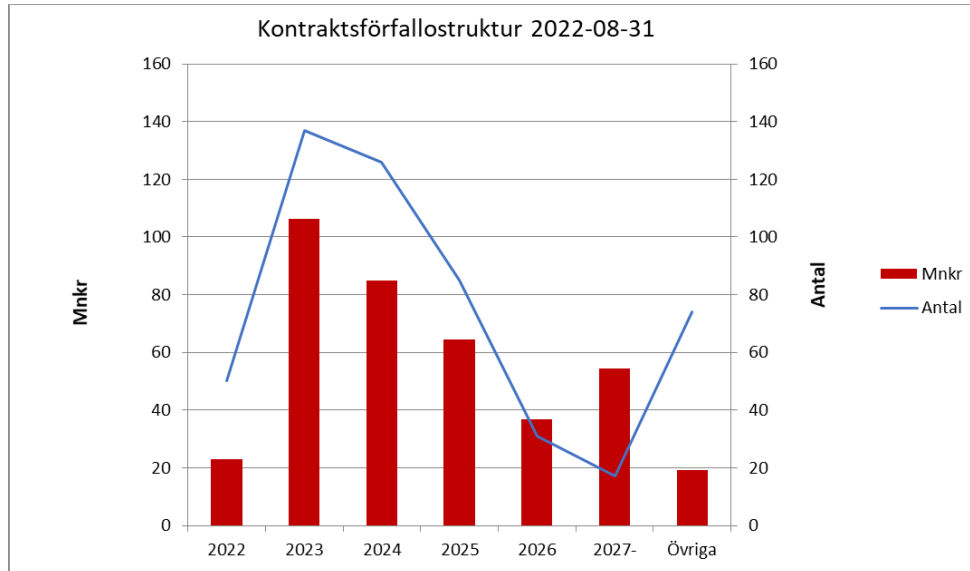
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -17,6 mnkr (-23,1) och avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom ett par större fastighetsaffärer genomfördes under slutet av 2021. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till detta.

Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 2 060 mnkr (89%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en utnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

Nu är det bara ett lån kvar om 250 mnkr som förfaller 2022-12-28 som inte ligger i kontolösningen. Det medför att 100% av lånen utanför kontolösningen har en räntebindningstid som är kortare än ett år. Detta överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0% men lånet kommer att gå in i kontolösningen med en fast räntesats vid förfall. 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 för lån utanför kontolösningen uppgick per 2022-08-31 till 2,12%.

Kontraktsförfallstruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2022



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallstruktur 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. Stapeln som kallas "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Under 2022 är det få kontraktsförfall men under 2023 är det ett stort antal av våra hyreskontrakt som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 augusti 2022

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 337 108 kvm och en uthyrningsgrad om 91,2%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2022

Obetalda hyresaviseringar 2022-09-16 uppgår till 2,5 mnkr. Av dessa har 0,5 mnkr beviljats anstånd med betalningen och 0,6 mnkr är reserverat som osäkra kundfordringar. I varje bokslut bedöms kundskontrakt post för post och om det råder osäkerhet med betalningsläget för någon fordran reserveras beloppet.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden juni-augusti 2022.

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Juni	13	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-jun
			B393	Fastighets AB Fribordet	09-jun
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	09-jun
			B395	GVA Fastigheter AB	09-jun
			B397	Norra Älvstranden Service AB	09-jun
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-jun
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	09-jun
			B331	Älvstranden Utveckling AB	09-jun
			B344	Fastighets AB Raila	09-jun
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-jun
			B336	Lindholmspiren Beta AB	09-jun
			B346	Fastighets AB Navet	09-jun
			B392	Göteborgs Frihamns AB	09-jun
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	09-jun
Juni	13	Moms april	B346	Fastighets AB Navet	Åter
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-jun
Juni	13	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt maj	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-jun
Juni	28	Moms maj	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B393	Fastighets AB Fribordet	Åter
Juli	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	07-jul
			B393	Fastighets AB Fribordet	07-jul
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	07-jul
			B395	GVA Fastigheter AB	07-jul
			B397	Norra Älvstranden Service AB	07-jul
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-jul
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	07-jul
			B331	Älvstranden Utveckling AB	07-jul
			B344	Fastighets AB Raila	07-jul
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-jul
			B336	Lindholmspiren Beta AB	07-jul
			B346	Fastighets AB Navet	07-jul
			B392	Göteborgs Frihamns AB	07-jul
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	07-jul
Juli	12	Moms maj	B346	Fastighets AB Navet	Åter
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Åter
Juli	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juni	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-jul
Juli	26	Moms juni	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-jul
			B393	Fastighets AB Fribordet	21-jul
Augusti	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-aug
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-aug
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-aug
			B395	GVA Fastigheter AB	08-aug
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-aug
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-aug
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-aug
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-aug
			B344	Fastighets AB Raila	08-aug
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-aug
			B336	Lindholmspiren Beta AB	08-aug
			B346	Fastighets AB Navet	08-aug
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-aug
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-aug
Augusti	17	Moms april-juni	B397	Norra Älvstranden Service AB	12-aug
			B331	Älvstranden Utveckling AB	12-aug
			B344	Fastighets AB Raila	12-aug
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	12-aug
			B336	Lindholmspiren Beta AB	Åter
			B392	Göteborgs Frihamn AB	12-aug
Augusti	19	Moms juni	B346	Fastighets AB Navet	12-aug
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	12-aug
Augusti	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juli	B331	Älvstranden Utveckling AB	12-aug
Augusti	26	Moms juli	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B393	Fastighets AB Fribordet	Åter