

Styrelsehandling 12
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0223/23
2023-04-24
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2023-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 12.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-03-31 framgår av Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 mars 2023, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2023-03-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2023-03-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-03-31	Budget 2023-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos mar-23	Diff Budget/ Prognos
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	113,6	114,0	-0,4	444,5	444,0	-0,5
Driftskostnader	-26,0	-29,9	3,9	-100,7	-99,2	1,5
Underhållskostnader	-12,8	-16,4	3,6	-65,6	-65,6	0,0
Övriga fastighetskostnader	-7,0	-6,9	-0,1	-27,7	-27,7	0,0
Personal- och förvaltningskostnader	-4,8	-4,6	-0,2	-18,5	-20,4	-1,9
Summa fastighetskostnader	-50,6	-57,9	7,3	-212,5	-212,9	-0,4
Driftsöverskott före avskrivningar	63,0	56,1	6,8	232,0	231,1	-0,9
Avskrivningar	-27,9	-27,7	-0,2	-110,8	-110,8	0,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	35,0	28,4	6,6	121,2	120,2	-1,0
Utveckling						
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-0,8	0,8	-3,0	-2,4	0,6
Resultatförda projektkostnader	-1,0	-3,1	2,1	-12,4	-12,4	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-2,8	-6,4	3,5	-25,4	-23,6	1,8
Summa utvecklingskostnader	-3,9	-10,2	6,3	-40,9	-38,5	2,4
Intäkter fastighetsförsäljning	6,3	0,0	6,3	0,0	6,3	6,3
Kostnad sålda fastigheter	-24,4	0,0	-24,4	0,0	-24,4	-24,4
Resultat fastighetsförsäljningar	-18,1	0,0	-18,1	0,0	-18,1	-18,1
Gem. central- och adm.kostnader	-20,3	-23,4	3,1	-93,6	-93,6	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9	0,9
Övriga rörelsekostnader	-56,0	0,0	-56,0	0,0	-56,0	-56,0
Rörelseresultat	-62,4	-5,2	-57,2	-13,3	-85,0	-71,8
Finansnetto	-7,5	-12,0	4,5	-48,0	-43,0	5,0
Resultat efter finansnetto	-69,9	-17,2	-52,7	-61,3	-128,0	-66,8

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2023-03-31	2022-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 080,7	3 088,9
Pågående nyanläggningar	384,5	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	648,6	648,9
Kortfristiga fordringar	167,6	317,7
Tillgångar	4 281,4	4 423,5
Eget kapital	804,6	861,3
<i>Soliditet</i>	18,8%	19,5%
Räntebärande skulder (Lån)	1 589,3	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,2	16,9
Uppskjuten skatteskuld	89,2	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 485,1	1 446,5
Ej räntebärande skulder	295,0	431,9
Skulder & Eget kapital	4 281,4	4 423,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2023-03-31 (Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2023)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 69,9 mnkr (-17,2). Den stora avvikelsen är hänförlig till utökade avsättningar till följd av den kraftiga indexökningen.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För första kvartalet 2023 uppgår koncernens hyresintäkter till 113,6 mnkr (114,0). Intäkterna för ersättning av mediakostnader är lägre än budget vilket också återspeglas i lägre driftskostnader. Hysesintäkterna för Terminalbyggnaden är - 1,5 mnkr lägre än budget till följd av problem med lokalen. Parkeringsintäkterna är 2,3 mnkr högre än budget för det första kvartalet.

Underhållskostnaderna uppgår till - 12,8 mnkr (-16,4) där avvikelsen beror på att flera planerade underhållsarbeten ännu ej påbörjats.

Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgår till 63,0 mnkr (56,1). Prognosen avseende driftsöverskottet för helåret 2023 är nedjusterad med knappt en miljon kronor till 231,1 mnkr (232,0).

FoI hållbar stadsutveckling

Utfallet för FoI hållbar stadsutveckling är - 0,0 mnkr (-0,8) 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 - 1,0 mnkr (-3,1). Flera projekt har ännu inte påbörjats men kommer att startas upp under året.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 2,8 mnkr (-6,4). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster som ännu inte är tillsatta. Prognosen för helåret har justerats ned med 1,8 mnkr.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfallet avser försäljning av en liten del från Gullbergsvass 703:17 till Jernhusen samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till - 20,3 mnkr (-23,4). Avvikelsen beror huvudsakligen på att personalkostnaderna är lägre till följd av vakanser. Även kostnader för reklam och PR är lägre beroende på att flertalet aktiviteter ännu inte har genomförts.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet avser ersättning i form av administrationsarvode från konsortier samt erhållet skadestånd för utebliven markhyra på Göteborg Masthugget 30:7 och 30:8.

Övriga rörelsekostnader budgeteras ej. Utfallet avser ersättning till avflyttad hyresgäst till följd av att fastigheten ska rivas, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist samt utökad avsättning för trolig entreprenadförlust till följd av indexökning.

Finansnetto

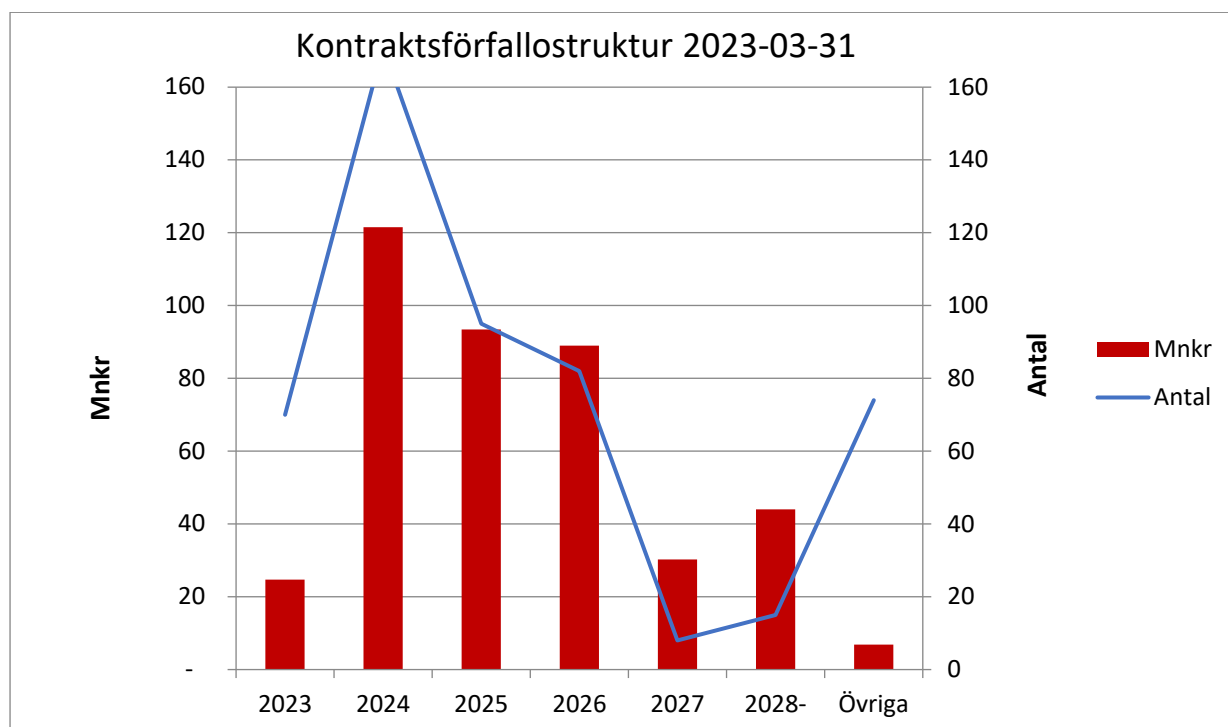
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 7,5 mnkr (- 12,0). Avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av kontolösningen än budgeterat eftersom två större fastighetsaffärer genomfördes 2022 efter att budgeten färdigställts. Prognosen för helåret 2023 har minskats till - 43,0 mnkr (- 48,0 mnkr)

Lån och Eget kapital

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgick till 1.589,3 mnkr per den 31 mars. Lånet är upplagt som en checkkredit vilket medför att Älvstrandenkoncernen endast betalar för utnyttjad kredit. Lånetaket för 2023 uppgår till 3.400 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige.

Eget kapital uppgår till 804,6 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 18,8%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2023



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. Hyresgäster med större hyreskontrakt har ofta längre löptid, 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 2023 är det drygt 20 mnkr i kontraktsförfall och under 2024 är det cirka 120 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 mars 2023

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 338 224 kvm och en uthyrningsgrad om 90,9 %.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2023

Obetalda hyresaviseringar 2023-04-12 som har förfallit med mer än 14 dagar uppgår till 2,9 mnkr. Av dessa kundfordringar är 0,7 mnkr reserverade som osäkra kundfordringar och 0,4 mnkr har beviljats anstånd med betalningen.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under mars 2023.

Mars	13	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-mar	1 402 677,00	ERI
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-mar	1 714 856,00	ERI
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-mar	57 043,00	ERI
			B395	GVA Fastigheter AB	08-mar	75 787,00	ERI
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-mar	208 635,00	ERI
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-mar	499 947,00	ERI
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-mar	217 933,00	ERI
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-mar	618 983,00	ERI
			B344	Fastighets AB Raila	08-mar	3 965,00	ERI
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-mar	191 745,00	ERI
			B336	Lindholmspiren Beta AB	08-mar	86 610,00	ERI
			B346	Fastighets AB Navet	08-mar	1 154 095,00	ERI
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-mar	585 770,00	ERI
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-mar	3 622,00	ERI
Mars	13	Moms januari	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	-300 623,00	HW
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-mar	11 283,00	HW
Mars	13	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt februari	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-mar	2 876 111,00	AWE
Mars	27	Moms februari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-682 750,00	HW
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-1 571 293,00	HW