

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0223/23
2023-09-19
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – bokslut per 2023-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-08-31 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 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-08-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2023-08-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-08-31	Budget 2023-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos 2023
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	301,5	295,7	5,8	444,5	455,2
Driftskostnader	-55,6	-66,2	10,6	-100,7	-86,2
Underhållskostnader	-33,7	-43,7	10,0	-65,6	-53,1
Övriga fastighetskostnader	-18,9	-18,5	-0,4	-27,7	-28,0
Personal- och förvaltningskostnader	-11,7	-12,3	0,6	-18,5	-19,3
Summa fastighetskostnader	-119,9	-140,7	20,8	-212,5	-186,6
Driftsöverskott före avskrivningar	181,6	155,0	26,6	232,0	268,6
Avskrivningar	-75,4	-73,9	-1,5	-110,8	-113,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	106,2	81,1	25,1	121,2	155,6
Utveckling					
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-2,0	2,0	-3,0	-0,7
Resultatförda projektkostnader	-3,2	-8,3	5,1	-12,4	-6,8
Personal- och utvecklingskostnader	-8,2	-17,0	8,8	-25,4	-16,3
Summa utvecklingskostnader	-11,4	-27,2	15,8	-40,9	-23,8
Intäkter fastighetsförsäljning	13,3	0,0	13,3	0,0	13,3
Kostnad sålda fastigheter	-29,0	0,0	-29,0	0,0	-29,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-15,7	0,0	-15,7	0,0	-15,7
Gem. central- och adm.kostnader	-53,0	-62,4	9,4	-93,6	-87,6
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2
Övriga rörelsekostnader	-83,6	0,0	-83,6	0,0	-103,7
Rörelseresultat	-56,3	-8,5	-47,8	-13,3	-74,0
Finansnetto	-25,0	-32,0	7,0	-48,0	-40,0
Resultat efter finansnetto	-81,3	-40,6	-40,8	-61,3	-114,0

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2023-08-31	2022-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 054,7	3 088,9
Pågående nyanläggningar	452,2	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	373,8	486,4
Likvida medel *		
Tillgångar	4 360,6	4 423,5
Eget kapital	800,7	861,3
<i>Soliditet</i>	18,4%	19,5%
Räntebärande skulder (Lån)	1 848,3	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	17,9	16,9
Uppskjuten skatteskuld	73,1	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 281,3	1 446,5
Ej räntebärande skulder	339,3	431,9
Skulder & Eget kapital	4 360,6	4 423,5

*) Likvida medel justeras mot räntebärande skulder 2022-12-31.

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2023-08-31 (Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2023)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 81,3 mnkr (- 40,6). Avvikelsen är främst hänförlig till utökade avsättningar till följd av den kraftiga indexökningen. Ett högre driftsöverskott har dock motverkat en del av indexförlusten.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet är 5,8 mnkr högre än budget och beror på att utfallet på KPI blev 3,9% högre än budget, parkeringsintäkterna är också 3,3 mnkr högre än budget. Koncernen har erhållit omsättningshyra om 2,3 mnkr som inte fanns med i budgeten. Mediaintäkterna är däremot lägre än budget till följd av den milda vintern och lägre elpris än förväntat.

Driftskostnaderna uppgår till - 55,6 mnkr (- 66,2 mnkr) där den största avvikelsen om 7,7 mnkr avser elkostnader. Koncernen hade budgeterat med ett avsevärt högre elpris än det faktiska utfallet under vinterhalvåret.

Underhållskostnaderna uppgår till - 33,7 mnkr (- 43,7) där avvikelsen beror på att renoveringen av kran 10 har skjutits på framtiden och flera andra planerade underhållsarbeten ännu ej påbörjats.

Driftsöverskott före avskrivningar per 31 augusti uppgår till 181,6 mnkr (155,0 mnkr). Helårsprognosen är höjd till 268,6 mnkr jämfört med budgeterade 232,0 mnkr.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till - 3,2 mnkr (- 8,3). Flertalet projekt som fanns i budgeten har inte påbörjats under året.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 8,2 mnkr (- 17,0). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster som tillsatts under augusti månad samt högre debitering av nedlagda timmar i projekteten. Prognosen för helåret har minskats med 9,1 mnkr.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfallet avser försäljning av Gullbergsvass 20:1 för 3,6 mnkr, en mindre avstyckning från Gullbergsvass 703:17 för 6,3 mnkr samt ersättning för servitut/ledningsrätter på Lindholmen om 3,4 mnkr. Avsättningarna avseende Eriksberg, Lindholmshamnen och nya iordningställandet på halvön Masthuggskajen har också belastat transaktionsresultatet med totalt - 30,0 mnkr. Slutregleringen av Örgryte Torp om 3,0 mnkr ingår också i periodens resultat.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till - 53,0 mnkr (- 62,4). Avvikelsen beror huvudsakligen på lägre konsultinköp och lägre kostnader för reklam och PR än budgeterat. Personalkostnaderna är också lägre till följd av försenade rekryteringar. Helårsprognosen är sänkt med 6 mkr.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet avser ersättning i form av administrationsarvode från konsortier samt erhållet skadestånd för utebliven markhyra.

Övriga rörelsekostnader budgeteras ej. Utfallet avser utökad avsättning för halvöentreprenaden till följd av indexökning om 71,0 mnkr, ersättning till avflyttad hyresgäst då fastigheten ska rivs, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist, samt tidigare nedlagda kostnader för arbete med detaljplan på Regnbågsgatan Lindholmen eftersom detaljplanen har omarbetats.

Finansnetto

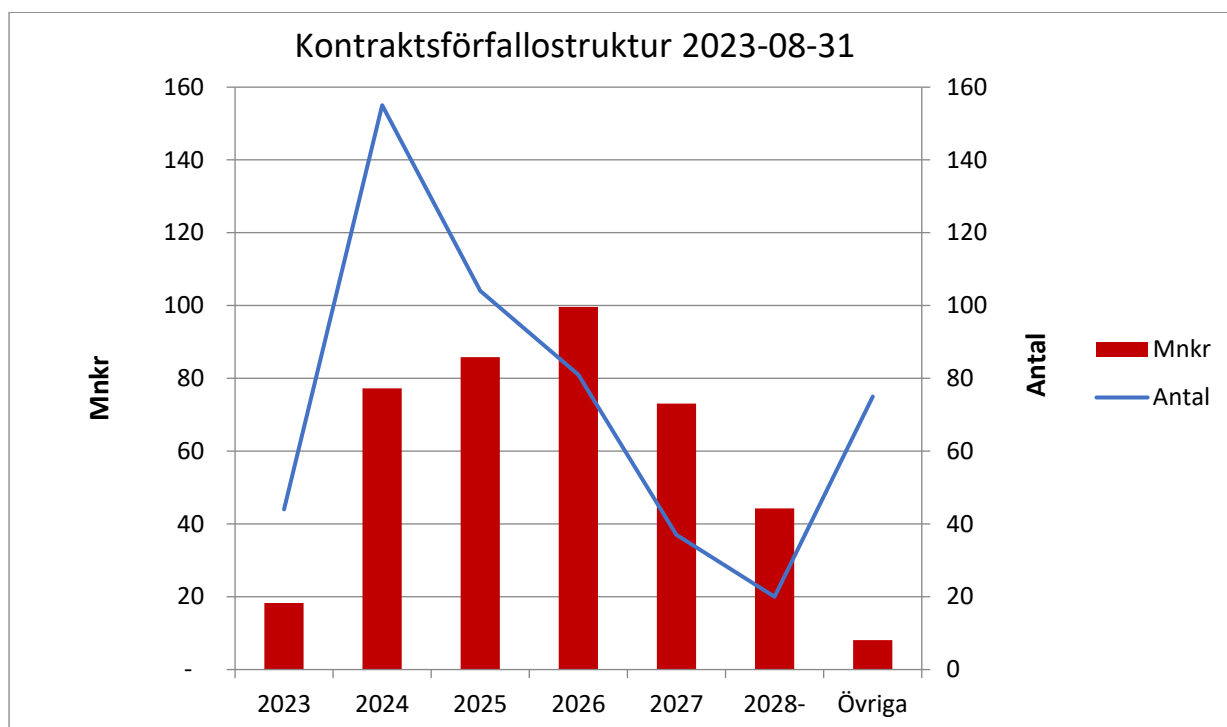
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 25,0 mnkr (- 32,0). Avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av kontolösningen än budgeterat eftersom två större fastighetsaffärer genomfördes 2022 efter att budgeten färdigställts. Investeringstakten har också varit betydligt lägre än budget under året vilket medfört lägre upplåningskostnader. Prognosen för helåret 2023 har sänkts till - 40,0 mnkr (- 48,0 mnkr).

Lån och Eget kapital

Lånet till Göteborgs Stad uppgick till 1.848,3 mnkr per den 31 augusti. 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 800,7 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 18,4%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 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 knappt 20 mnkr i kontraktsförfall och under 2024 är det cirka 80 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 augusti 2023

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 338 523 kvm och en uthyrningsgrad om 89 %.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under augusti 2023.

Augusti	17	F-skatt	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	11-aug
			B393 Fastighets AB Fribordet	11-aug
			B394 Norra Älvstranden Bostäder AB	11-aug
			B395 GVA Fastigheter AB	11-aug
			B397 Norra Älvstranden Service AB	11-aug
			B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	11-aug
			B371 Älvstranden Gullbergsvass AB	11-aug
			B331 Älvstranden Utveckling AB	11-aug
			B344 Fastighets AB Raila	11-aug
			B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	11-aug
			B336 Lindholmspirén Beta AB	11-aug
			B346 Fastighets AB Navet	11-aug
			B392 Göteborgs Frihamns AB	11-aug
			B571 S Tingsvassen 739:137 Fastighets	11-aug
Augusti	17	Moms april-juni	B397 Norra Älvstranden Service AB	15-aug
			B331 Älvstranden Utveckling AB	15-aug
			B344 Fastighets AB Raila	15-aug
			B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	15-aug
			B336 Lindholmspirén Beta AB	Återbetalning
			B392 Göteborgs Frihamn AB	15-aug
Augusti	17	Moms juni	B346 Fastighets AB Navet	15-aug
			B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	15-aug
Augusti	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juli	B331 Älvstranden Utveckling AB	15-aug
Augusti	28	Moms juli	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning
			B393 Fastighets AB Fribordet	Återbetalning