

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0243/24
2024-09-20
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – bokslut per 2024-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-08-31 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 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-08-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2024-08-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2024-08-31	Budget 2024-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2024	Prognos P8
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	316,3	308,5	7,8	462,9	472,5
Fastighetskostnader	-117,1	-150,1	33,0	-225,5	-193,5
Driftsöverskott före avskrivningar	199,2	158,4	40,8	237,4	279,0
Avskrivningar	-78,0	-77,5	-0,5	-116,2	-117,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	121,2	80,9	40,3	121,2	161,9
Utvecklingskostnader	-21,4	-27,8	6,4	-41,7	-28,5
Intäkter fastighetsförsäljning	289,7	0,0	289,7	0,0	308,5
Kostnad sålda fastigheter	-169,3	0,0	-169,3	0,0	-178,4
Resultat fastighetsförsäljningar	120,4	0,0	120,4	0,0	130,1
Gem. central- och adm.kostnader	-56,9	-60,3	3,4	-90,1	-90,0
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6
Övriga rörelsekostnader	-24,6	0,0	-24,6	0,0	-31,1
Rörelseresultat	139,3	-7,2	146,5	-10,6	143,0
Finansnetto	-41,3	-45,3	4,0	-68,0	-66,0
Resultat efter finansnetto	98,0	-52,5	150,5	-78,6	77,0

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2024-08-31	2023-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 998,4	3 012,2
Pågående nyanläggningar	335,9	381,6
Finansiella anläggningstillgångar	713,5	565,8
Kortfristiga fordringar	109,4	441,3
Tillgångar	4 157,2	4 400,9
Eget kapital	713,9	762,4
<i>Soliditet</i>	17,2%	17,3%
Räntebärande skulder (Lån)	2 218,7	1 987,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,0	17,7
Uppskjuten skatteskuld	89,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	908,5	1 044,9
Ej räntebärande skulder	208,2	497,9
Skulder & Eget kapital	4 157,2	4 400,9

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2024-08-31

(Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2024)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 98,0 mnkr (-52,4). Det positiva resultatet beror främst på en genomförd byggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt att driftöverskottet överstiger budget med 40,8 mnkr.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanspassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet uppgår till 316,3 mnkr (308,5).

Ökningen av hyresintäkterna beror till stor del på ett nytt markarrendavtal i Frihamnen samt omförhandling av två befintliga arrendavtal. Bolaget hade budgeterat för en indexökning av hyrorna om 5% men utfallet uppgick sedan till 6,5% vilket också bidragit till ökningen. Prognosen för helåret 2024 har utökats med 9,6 mnkr.

Fastighetskostnaderna uppgår till -117,1 mnkr (-150,1) och avvikelsen beror främst på att budgeten innehöll renoveringskostnad för kran 10 med 25,0 mnkr. Renoveringen kommer inte att genomföras under 2024. Kostnaderna för mark- och fastighetsskötsel samt övriga driftskostnader är 5,8 mnkr lägre än budget. Prognosen för helåret 2024 är sänkt med 32,0 mnkr.

Utvecklingskostnader har ett utfall om -21,4 mnkr (-27,8). Avvikelsen kommer delvis av att inga projekt avseende FoI hållbar stadsutveckling har påbörjats under perioden. Bolaget har genomfört en omorganisation från 1 september 2024 så årsprognosen för utvecklingskostnader har minskat med 13,2 mnkr till följd av att projektportföljerna inte finns längre. Utförandet av dessa uppgifter är nu fördelade i helårsprognosen mellan Fastighet, Markutveckling och stöдавdelningarna.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 120,4 mnkr och den största transaktionen avser en byggrätt för bostadsrättsändamål på Masthuggskajen. Sedan har Exploateringsförvaltningen förvärvat två fastigheter, en i Frihamnen och en på Lindholmen, för spårvagnsprojektet. Köpeavtalet tecknades 2023 men tillträdet sker under 2024. Avsättningarna för detaljplan Masthuggskajen har utökats med -5,0 mnkr. Helårsprognosen för fastighetsförsäljningar har ökat med knappt 10 mnkr avseende en tilläggsköpeskilling för Magasin 113 i Frihamnen.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -56,9 mnkr (-60,3). Periodens avvikelse beror delvis på att kostnader hänförliga till The Yard skjutits fram samt besparingsåtgärder som bolaget har genomfört med hänsyn till det stora underskottet från föregående år. Prognosen för helåret är dock i nivå med budget då kostnader för Älvrummet tillkommit efter beslut om förlängd verksamhet under 2024.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Periodens utfall avser administrationsersättning från konsortiehantering.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet består av förgäveskostnader avseende projektet som avslutats under året. Det är flera projekt som skrivits ned men den enskilt största posten avser en totalrenovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras.

Finansnetto

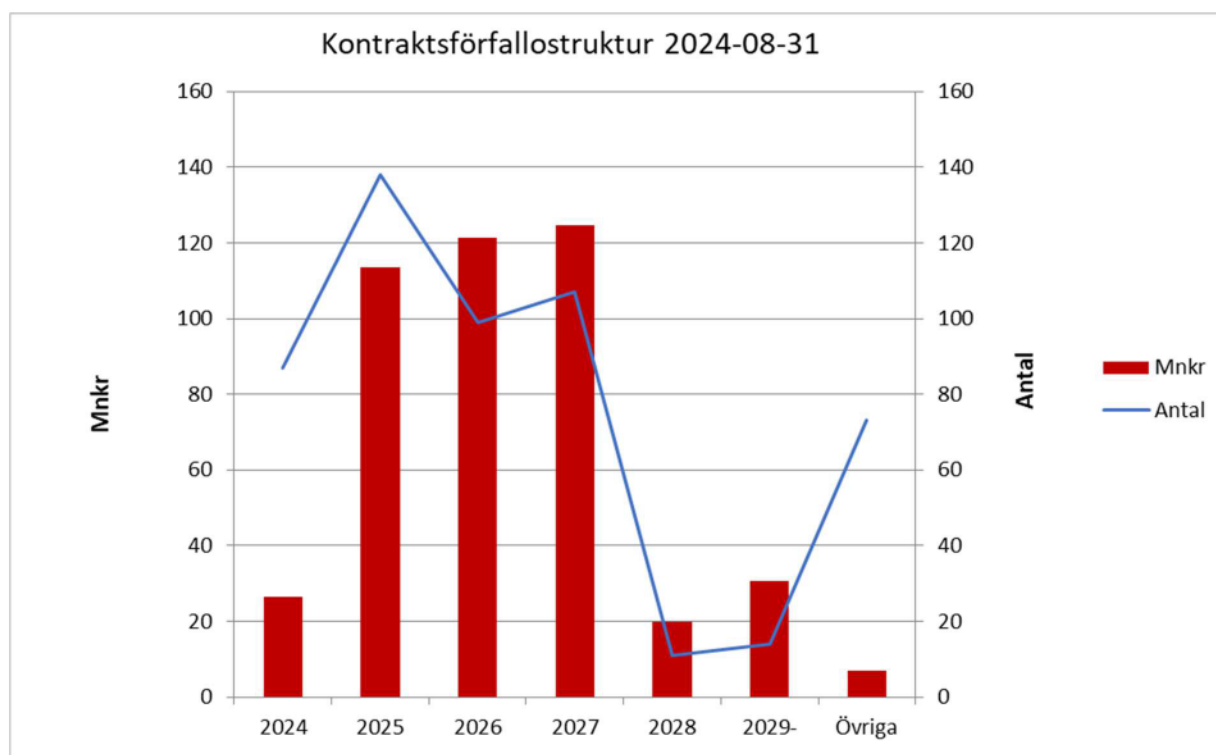
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -41,3 mnkr (-45,3). Avvikelsen beror på att räntan inte har ökat i den omfattning som prognostiserades hösten 2023 samt lägre upplåning då investeringsvolymen inte varit så omfattande under årets första kvartal. Helårsprognosen är sänkt med 2,0 mnkr.

Lån och Eget kapital

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgår till 2.218,7 mnkr per den 31 augusti. Lånet är upplagt som en checkkredit vilket medför att Älvstrandenkoncernen endast betalar för utnyttjad kredit. Lånetaket för 2024 uppgår till 3.300 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige.

Eget kapital per 31 augusti 2024 är 713,9 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 17,2%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2024



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 2024 är det drygt 26 mnkr i kontraktsförfall och under 2025 är det cirka 114 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden juni – augusti 2024.

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag	Belopp
Juni	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	04-jun	1 402 677,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	04-jun	1 714 856,00
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	04-jun	57 043,00
			B395	GVA Fastigheter AB	04-jun	75 787,00
			B397	Norra Älvstranden Service AB	04-jun	208 635,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	04-jun	499 947,00
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	04-jun	217 933,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	04-jun	618 983,00
			B344	Fastighets AB Raila	04-jun	3 965,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	04-jun	191 745,00
			B336	Lindholmspiren Beta AB	04-jun	86 610,00
			B346	Fastighets AB Navet	04-jun	1 154 095,00
			B392	Göteborgs Frihamns AB	04-jun	585 770,00
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	04-jun	3 622,00
Juni	12	Moms april	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	-555 047,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	03-jun	5 928 005,00
Juni	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt maj	B331	Älvstranden Utveckling AB	04-jun	3 249 159,00
Juni	26	Moms maj	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-644 378,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	14-jun	10 024 036,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-1 562 043,00
Juli	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	05-jul	1 402 677,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	05-jul	1 714 856,00
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	05-jul	57 043,00
			B395	GVA Fastigheter AB	05-jul	75 787,00
			B397	Norra Älvstranden Service AB	05-jul	208 635,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-jul	499 947,00
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-jul	217 933,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-jul	618 983,00
			B344	Fastighets AB Raila	05-jul	3 965,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-jul	191 745,00
			B336	Lindholmspiren Beta AB	05-jul	86 610,00
			B346	Fastighets AB Navet	05-jul	1 154 095,00
			B392	Göteborgs Frihamns AB	05-jul	585 770,00
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	05-jul	3 622,00
Juli	12	Moms maj	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	-333 992,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	03-jul	6 329 353,00
Juli	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juni	B331	Älvstranden Utveckling AB	05-jul	4 224 207,00
Juli	26	Moms juni	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	17-jul	6 285 351,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	17-jul	12 384 024,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	17-jul	5 983 204,00
Augusti	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	05-aug	1 402 677,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	05-aug	1 714 856,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-aug	618 983,00
Augusti	19	F-skatt	B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	12-aug	57 043,00
			B395	GVA Fastigheter AB	12-aug	75 787,00
			B397	Norra Älvstranden Service AB	12-aug	208 635,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	12-aug	499 947,00
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	12-aug	217 933,00
			B344	Fastighets AB Raila	12-aug	3 965,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	12-aug	191 745,00
			B336	Lindholmspiren Beta AB	12-aug	86 610,00
			B346	Fastighets AB Navet	12-aug	1 154 095,00
			B392	Göteborgs Frihamn AB	12-aug	585 770,00
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	12-aug	3 622,00
Augusti	17	Moms april-juni	B397	Norra Älvstranden Service AB	07-aug	2 051 095,00
			B344	Fastighets AB Raila	07-aug	547 608,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-aug	115 287,00
			B336	Lindholmspiren Beta AB	07-aug	-120 567,00
			B392	Göteborgs Frihamn AB	07-aug	428 969,00
Augusti	17	Moms juni	B346	Fastighets AB Navet	07-aug	4 447 085,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-aug	5 100 734,00
Augusti	19	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juli	B331	Älvstranden Utveckling AB	05-aug	3 421 396,00
Augusti	28	Moms juli	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-618 408,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	16-aug	2 186 601,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-2 200 337,00