

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0343/24
2024-11-19
Handläggare:
Mi Mathiesen, Finans- och Ekonomichef

Beslutsärende – bokslut per 2024-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-10-31 framgår av Bilaga 1.

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 januari–oktober 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2024-10-31.

Älvstranden Utveckling AB

Mnkr	Utfall	Budget	Diff Utfall/ Budget	Prognos	Budget
	2024-10-31	2024-10-31		P10	2024
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Intäkter	396,0	384,9	11,2	475,5	462,9
Driftskostnader	-143,2	-186,2	43,0	-182,5	-225,5
Driftsöverskott före avskrivningar	252,8	198,6	54,2	293,0	237,4
Av- och nedskrivningar	-97,7	-96,8	-0,8	-117,1	-116,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	155,1	101,8	53,3	175,9	121,2
<u>Utveckling</u>					
Markutveckling	-25,4	-34,7	9,4	-30,0	-41,7
Resultat fastighetsförsäljningar	130,6	0,0	130,6	780,4	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-68,9	-75,2	6,3	-88,4	-90,1
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,0	0,7	0,7	0,0
Övriga rörelsekostnader	-24,3	0,0	-24,3	-450,8	0,0
Rörelseresultat	167,9	-8,1	176,0	387,8	-10,6
Räntenetto	-51,6	-56,7	5,0	-63,0	-68,0
Resultat efter finansnetto	116,3	-64,8	181,1	324,8	-78,6

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2024-10-31	2023-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 985,3	3 012,2
Pågående nyanläggningar	366,7	381,6
Finansiella anläggningstillgångar	673,2	565,8
Kortfristiga fordringar	151,0	441,3
Tillgångar	4 176,2	4 400,9
Eget kapital	728,6	762,4
<i>Soliditet</i>	17,4%	17,3%
Räntebärande skulder (Lån)	2 253,8	1 987,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,0	17,7
Uppskjuten skatteskuld	85,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	845,9	1 044,9
Ej räntebärande skulder	244,0	497,9
Skulder & Eget kapital	4 176,2	4 400,9

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2024-10-31

(Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2024)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 116,3 mnkr (-64,8). Det positiva resultatet beror främst på en genomförd byggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt att driftsöverskottet överstiger budget med 43,0 mnkr.

Årets sista prognos indikerar ett resultat efter finansnetto om 324,8 mnkr. Det är två stora händelser som kommer in under december månad, försäljningen av Gullbergsvassfastigheten till exploateringsförvaltningen samt kostnad för indexökning på Masthuggskajen.

Fastighetsförvaltning

Intäkter avser hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet uppgår till 396,0 mnkr (384,9).

Prognoserna för intäkterna helåret 2024 har ökat med ytterligare 3,0 mnkr, från 472,5 mnkr i augustiprognoisen till 475,5 mnkr. Ökningen beror på nya och omförhandlade markarrendavtal i Frihamnen, högre indexökning 2024 än budgeterat samt tillkommande omsättningshyra.

Driftskostnaderna uppgår till -143,2 mnkr (-186,2) och avvikelserna beror på att det planerade underhållet inte har utförts i den omfattning som tidigare budgeterats. Det är underhållsarbeten avseende fastigheter på Lindholmen och i Frihamnen som skjutits fram samt renoveringen av kran 10. Prognosen avseende driftskostnader för helåret 2024 är sänkt med 43,0 mnkr.

Markutveckling har ett utfall om -25,4 mnkr (-34,7). Avvikelsen förklaras delvis av att inga projekt avseende FoU hållbar stadsutveckling har startat under 2024. Efter bolagets omorganisation under hösten blir jämförelsen mot budget inte relevant då matrisorganisationen upphört.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 130,6 mnkr per 31 oktober. Realisationsresultatet kommer från en byggrätt för bostadsändamål på Masthuggskajen, försäljning av två fastigheter till spårvagnsprojektet i Frihamnen samt tilläggsköpeskilling för Magasin 113 i Frihamnen. Prognosen för helåret uppgår till 780,4 mnkr.

Älvstrandenkoncernen kommer att avyttra två fastigheter på Gullbergsvass till exploateringsförvaltningen. En mindre lott, kvarter F/6, samt hela Gullbergsvassfastigheten där Terminalbyggnaden ligger. Tillträdet kommer att genomföras under december månad.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -68,9 mnkr (-75,2). Minskningen beror huvudsakligen på koncernens arbete med att minska användandet av konsulter och utfallet per 31 oktober är 4,1 mnkr lägre än budgeterat.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Periodens utfall om 0,7 mnkr avser administrationsersättning från konsortiehantering.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet om -24,3 mnkr består av förgäveskostnader avseende projekt som avslutats under året. Prognosen för helåret har ökat till - 450,8 mnkr till följd av tilläggsavtalet kopplat till Genomförandeavtalet för Masthuggskajen (se separat styrelsehandling på styrelsemötet 2024-11-19). Koncernen räknar också med att få göra nedskrivningar på ett par fastigheter i årsbokslutet.

Räntenetto

Räntekostnaderna för perioden uppgår till -51,6 mnkr (-56,7). Det lägre utfallet beror på den positiva ränteutvecklingen som varit under året samt minskad upplåning till följd av lägre investeringstakt än planerat. Helårsprognosen är nu sänkt till -63,0 mnkr.

Lån och Eget kapital

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgår till 2.253,8 mnkr per den 31 oktober. 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 oktober 2024 uppgår till 728,6 mnkr för koncernen och visar på en soliditet om 17,4%.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden september-oktober 2024.

2024							
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag	Belopp	Sign
September	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	05-sep	1 402 677,00	CEN
			B393	Fastighets AB Fribordet	05-sep	1 714 856,00	HES
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	05-sep	57 043,00	HES
			B395	GVA Fastigheter AB	05-sep	75 787,00	ERI
			B397	Norra Älvstranden Service AB	05-sep	208 635,00	CEN
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-sep	499 947,00	ERI
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-sep	217 933,00	HES
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-sep	618 983,00	ERI
			B344	Fastighets AB Raila	05-sep	3 965,00	CEN
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-sep	191 745,00	ERI
			B336	Lindholmospiren Beta AB	05-sep	86 610,00	CEN
			B346	Fastighets AB Navet	05-sep	1 154 095,00	HES
			B392	Göteborgs Frihamns AB	05-sep	585 770,00	HES
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	05-sep	3 622,00	HES
September	12	Moms juli	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	-500 831,00	JBE
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	03-sep	5 822 683,00	JBE
September	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt augusti	B331	Älvstranden Utveckling AB	05-sep	3 246 697,00	AWE
September	26	Moms augusti	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-1 589 590,00	JBE
			B331	Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-97 271,00	JBE
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-1 649 669,00	JBE
Oktober	14	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	07-okt	1 402 677,00	CEN
			B393	Fastighets AB Fribordet	07-okt	1 714 856,00	HES
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	07-okt	57 043,00	HES
			B395	GVA Fastigheter AB	07-okt	75 787,00	ERI
			B397	Norra Älvstranden Service AB	07-okt	208 635,00	CEN
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-okt	499 947,00	ERI
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	07-okt	217 933,00	HES
			B331	Älvstranden Utveckling AB	07-okt	618 983,00	ERI
			B344	Fastighets AB Raila	07-okt	3 965,00	CEN
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-okt	191 745,00	ERI
			B336	Lindholmospiren Beta AB	07-okt	86 610,00	CEN
			B346	Fastighets AB Navet	07-okt	1 154 095,00	HES
			B392	Göteborgs Frihamns AB	07-okt	585 770,00	HES
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	07-okt	3 622,00	HES
Oktober	12	Moms augusti	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	968 513,00	JBE
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	03-okt	157 199,00	JBE
Oktober	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt september	B331	Älvstranden Utveckling AB	05-okt	3 341 415,00	AWE
Oktober	28	Moms september	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	17-okt	5 640 945,00	JBE
			B331	Älvstranden Utveckling AB	17-okt	16 036 887,00	JBE
		Moms september	B393	Fastighets AB Fribordet	17-okt	4 750 082,00	JBE