

Beslutsärende – Bokslut per 2017-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen beträffande perioden januari–februari 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-02-28 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–februari 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-02-28.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2017-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning Mkr	Utfall 2017-02-28	Budget 2017-02-28	Diff	Budget 2017
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	61,6	59,3	2,3	355,7
Driftskostnader	-13,9	-14,2	0,3	-68,0
Underhållskostnader	-1,2	-3,6	2,4	-21,6
Övriga fastighetskostnader	-4,2	-3,7	-0,5	-21,9
Personal- och förvaltningskostnader	-1,6	-2,3	0,7	-13,5
Summa fastighetskostnader	-20,9	-23,8	2,9	-125,0
Driftsöverskott före avskrivningar	40,7	35,5	5,2	230,7
Avskrivningar	-18,4	-19,6	1,2	-117,6
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	22,3	15,9	6,4	113,1
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-1,1	-1,1	0,0	-6,3
FoU hållbar stadsutveckling	-0,6	-1,3	0,7	-7,9
Personal- och utvecklingskostnader	-4,8	-5,3	0,5	-31,6
Summa utvecklingskostnader	-6,5	-7,7	1,2	-45,8
Intäkter fastighetsförsäljning	61,0	0,0	61,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-70,1	0,0	-70,1	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-9,1	0,0	-9,1	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-11,0	-13,9	2,9	-84,2
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,2	0,0
Övriga rörelsekostnader	-1,5	0,0	-1,5	0,0
Rörelseresultat	-5,6	-5,7	0,1	-16,9
Finansnetto	-9,6	-9,3	-0,3	-48,7
Resultat efter finansnetto	-15,2	-15,0	-0,2	-65,6
Aktuell & uppskjuten skatt	2,2	1,4	0,8	8,4
Periodens resultat	-13,0	-13,6	0,6	-57,2

BALANSRÄKNING	2017-02-28	2016-12-31
Fastigheter (Mask o inv)	3 128,7	3 104,5
Pågående nyanläggningar	306,1	386,5
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	350,0	224,4
Likvida medel	228,2	334,5
Tillgångar	4 013,5	4 050,4
Eget kapital	877,1	890,2
Soliditet	21,9%	22,0%
Räntebärande skulder	2 330,0	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	182,7	187,7
Reservering fastighetsaffärer	285,7	302,2
Ej räntebärande skulder	338,0	340,2
Skulder & Eget kapital	4 013,5	4 050,4

Bilaga 2.

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2017-02-28

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till –15,2 mnkr (–15,0). Resultatet ligger i linje med budget på totalnivå, men består av två större avvikelser i motsatt riktning.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning och gemensamma administrationskostnader understiger budget på grund av lägre underhållskostnader samt färre rekryteringar.

Resultat fastighetsförsäljning avviker negativt då denna post inte budgeteras.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 61,6 mnkr (59,3).

Avvikelsen beror till största del på en periodiseringseffekt av mediaintäkterna och avflyttningar under året då budgeten är rakt fördelad på årets 12 månader.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till –20,9 mnkr (–23,8), där den främsta avvikelsen förklaras av att underhållskostnaderna understiger budget med 2,4 mnkr på grund av att planerade underhållsarbeten inte påbörjats då det fortfarande är tidigt på säsongen.

Driftskostnaderna för perioden avviker med 0,3 mnkr och är en nettoeffekt av lägre kostnader för fjärrvärme och fastighetsskötsel och tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras.

Övriga fastighetskostnader är –0,5 mnkr högre än budget till följd av periodiseringseffekt. Hyresgäst Anpassningar av underhållskaraktär ligger i budgeten som schablon på helåret men inträffar oregelbundet under året.

Personal- och förvaltningskostnaderna är 0,7 mnkr lägre än budget vilket beror på att en projektledare slutat och det dröjt innan en ny tillträtt, rekrytering av ny kundsamordnare har tagit tid samt lägre inköp av konsulttjänster.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till –18,4 mnkr (–19,6). Differensen mellan utfall och budget förklaras av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på en större ombyggnation.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 28 februari uppgår till –1,1 mnkr (–1,1) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Inom FoU Hållbar stadsutveckling har projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats. Utfallet per 28 februari är –0,6 mnkr (–1,3).

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till –4,8 mnkr (–5,3). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som budgeterats då det råder stor brist på framförallt projektledare.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden Utveckling budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under perioden avyttrades den sista byggrätten i Lindholmshamnen vilket medförde ett negativt resultat år 2017 om –8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016, men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel.

I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl.

Övriga transaktionskostnader avser kommande försäljningar.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen.

Kostnaderna för perioden uppgick till –11,0 mnkr (–13,9). Förklaringar till avvikelsen är bland annat försenade nyanställningar, periodiseringseffekt av flytt av Älvrummet samt att budgeterade aktiviteter inom kommunikation ej utförts.

Utfall avseende inköp av konsulttjänster är lägre än budget men detta är en periodiseringseffekt och kostnaderna förväntas komma in under året.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet i perioden 0,2 mnkr består till största delen av administrationsersättning från pågående konsortier.

Övriga rörelsekostnader

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 28 februari uppgår kostnaderna till -1,5 mnkr och består av kundförluster om -0,5 mnkr samt kostnader för utrangering av gamla komponenter motsvarande -1,0 mnkr.

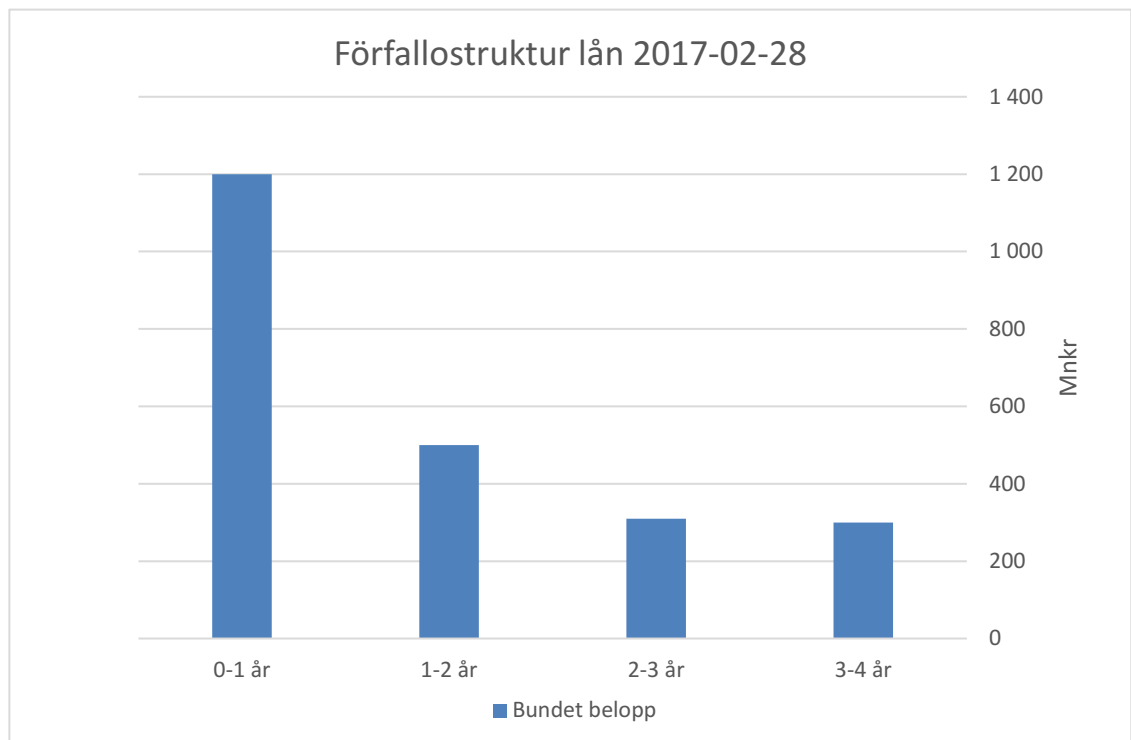
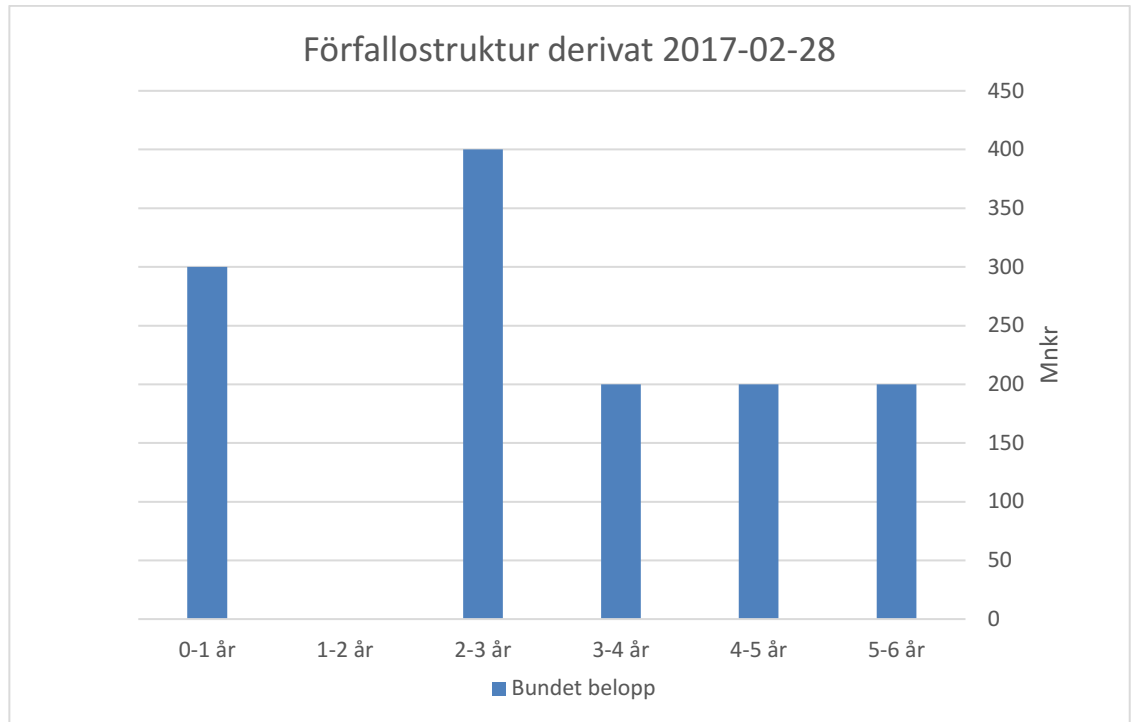
Finansnetto

Utfall avseende finansnettot uppgår till -9,6 mnkr (-9,3). Den mindre avvikelser beror delvis på räntedelen av en gammal PRI-skuld avseende pensioner som inte är budgeterad.

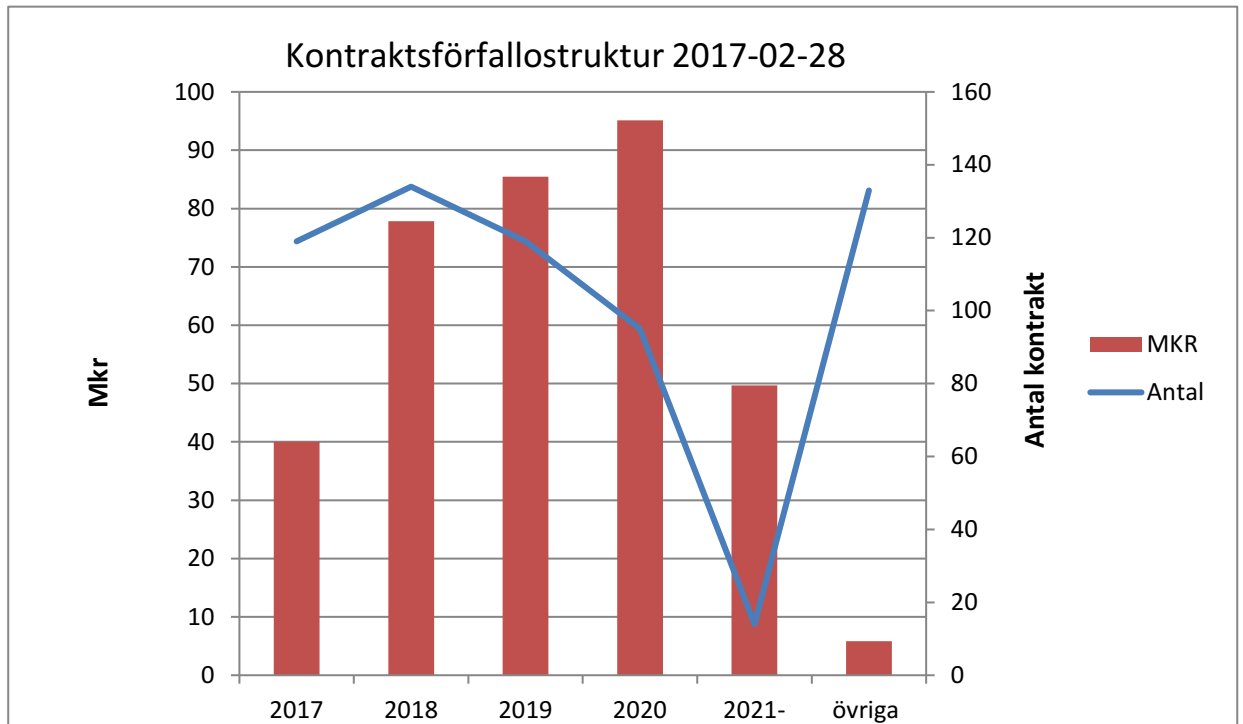
Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2017-02-28 till 2,7 %.

52,0 % av den totala skulden har en räntebindningstid som är kortare än ett år, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under den kommande 12-månadersperioden är 30,0 %. Detta beror på att ett fast lån på 700 mnkr kommer att förfalla inom ett år (2017-08-14). Ökningen är inget som Älvstranden kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker inom Göteborgs Stad.

Vid förfallet omhändertar stadens finansavdelning räntesäkringen. Dialog har förts med Göteborgs Stads koncernbank avseende denna avvikelse mot de finansiella riktlinjerna.



Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen
den 28 februari 2017



Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 28 februari 2017

Arbete pågår att se över fastighetsregistret LEB (fastighets- och kundreskontrasystem) för att säkerställa korrekt information avseende yta, vakansgrad och hyresvärde. Därtill pågår ett arbete med att se över klassificeringen av hyresobjekten. På grund av detta arbete utgår tills vidare tabell över hyresläget samt grafer avseende uthyrningsbar yta.