

## **Beslutsärende – Bokslut per 2017-03-31 för Älvstranden-koncernen**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 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–mars 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-03-31 framgår av Bilaga 1.

### Bilagor

- Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–februari 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-03-31.
- Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2017-03-31.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning Mkr	Utfall 2017-03-31	Budget 2017-03-31	Diff	Prognos 2017	Budget 2017	Diff
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	93,0	88,9	4,1	349,6	355,7	-6,1
Driftskostnader	-21,0	-21,3	0,3	-68,0	-68,0	0,0
Underhållskostnader	-2,5	-5,4	2,9	-21,6	-21,6	0,0
Övriga fastighetskostnader	-6,2	-5,5	-0,7	-22,2	-21,9	-0,3
Personal- och förvaltningskostnader	-2,5	-3,4	0,9	-13,2	-13,5	0,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-32,2</b>	<b>-35,6</b>	<b>3,4</b>	<b>-125,0</b>	<b>-125,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>60,8</b>	<b>53,3</b>	<b>7,5</b>	<b>224,6</b>	<b>230,7</b>	<b>-6,1</b>
Avskrivningar	-27,9	-29,4	1,5	-114,2	-117,6	3,4
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>32,9</b>	<b>23,9</b>	<b>9,0</b>	<b>110,4</b>	<b>113,1</b>	<b>-2,7</b>
<b>Utveckling</b>						
Värdeskapande aktiviteter	-1,2	-1,6	0,4	-6,3	-6,3	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	-1,4	-2,0	0,6	-7,9	-7,9	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-6,5	-7,9	1,4	-26,9	-31,6	4,7
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-9,1</b>	<b>-11,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-41,1</b>	<b>-45,8</b>	<b>4,7</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	64,0	0,0	64,0	64,0	0,0	64,0
Kostnad sålda fastigheter	-78,3	0,0	-78,3	-78,3	0,0	-78,3
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-14,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,3</b>	<b>-14,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,3</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-18,0	-20,9	2,9	-84,2	-84,2	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Övriga rörelsekostnader	-9,6	0,0	-9,6	-9,6	0,0	-9,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17,6</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,1</b>	<b>-38,3</b>	<b>-16,9</b>	<b>-21,4</b>
Finansnetto	-14,2	-14,0	-0,2	-51,0	-48,7	-2,3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-31,8</b>	<b>-22,5</b>	<b>-9,3</b>	<b>-89,3</b>	<b>-65,6</b>	<b>-23,7</b>
Aktuell & uppskjuten skatt	3,2	2,1	1,1	24,0	8,4	15,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-28,6</b>	<b>-20,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>-65,3</b>	<b>-57,2</b>	<b>-8,1</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2017-03-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastigheter (Mask o inv)	3 206,9	3 104,5
Pågående nyanläggningar	220,5	386,5
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	228,1	224,4
Likvida medel	206,8	334,5
<b>Tillgångar</b>	<b>3 862,8</b>	<b>4 050,4</b>
Eget kapital	861,6	890,2
<b>Soliditet</b>	<b>22,3%</b>	<b>22,0%</b>
Räntebärande skulder	2 329,9	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	179,1	187,7
Reservering fastighetsaffärer	280,5	302,2
Ej räntebärande skulder	211,7	340,2
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>3 862,8</b>	<b>4 050,4</b>

## Bilaga 2.

### Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2017-03-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period)

#### Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till –31,8 mnkr (–22,5). Bruttoresultatet för fastighetsförvaltning är positivt jämfört med budget, men motverkas av nettoresultatet fastighetsförsäljningar och övriga rörelsekostnader som avviker negativt då dessa poster inte budgeteras.

#### Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 93,0 mnkr (88,9).

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

Prognosen på helåret sänks med –6,1 mnkr främst på grund av att byggnationen av idrottshallarna i Santos är försenad.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till –32,2 mnkr (–35,6), där den främsta förklaringsposten är underhållskostnaderna som understiger budget med 2,9 mnkr på grund av att planerade underhållsarbeten inte påbörjats då det fortfarande är tidigt på säsongen.

Driftkostnaderna 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 0,7 mnkr högre än budget. Hyresgäst Anpassningar av underhållskaraktär ligger i budgeten som schablon på helåret men inträffar oregelbundet under året. Prognosen är höjd 0,3 mnkr på grund av tillkommande kostnader för inhyrd yta avseende parkeringsplatser.

Personal- och förvaltningskostnaderna är 0,9 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. Prognosen på helår är sänkt på grund av detta.

### **Avskrivningar**

Periodens utfall uppgår till -27,9 mnkr (-29,4). 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 31 mars uppgår till -1,2 mnkr (-1,6). Projekten har inte kommit igång i samma utsträckning som planerat men bedömningen är att prognosen håller för året.

### **FoU Hållbar stadsutveckling**

Inom FoU Hållbar stadsutveckling har projekten inte ännu kommit igång i den utsträckning som budgeterats. Utfallet per 31 mars är -1,4 mnkr (-2,0).

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Kostnaderna för perioden uppgår till -6,5 mnkr (-7,9). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som fanns i budgeten då det råder stor brist på framförallt projektledare och som en konsekvens av det så har prognosen för helåret sänkts betydligt.

### **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.

Ytterligare händelser som har påverkat resultatet från fastighetsförsäljningarna är främst avsättningarna på Västra Eriksberg som har ökat enligt den senaste prognosen med -2,0 mnkr. Ytterligare kostnad på Skeppsbron efter försäljningen till Parkeringsbolaget om -5,6 mnkr samt försäljning av andel i IT-samfällighet.

### **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 –18,0 mnkr (–20,9). Förklaringar till avvikelserna är bland annat försenade nyanställningar, periodiseringseffekt av flytt av Älvrummet samt att budgeterade aktiviteter inom kommunikation ej utförts.

Utfall avseende inköp av konsulttjänster är också lägre än budget men detta är en periodiseringseffekt och kostnaderna kommer in under slutet av året.

### **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden Utveckling budgeterar inte för övriga rörelseintäkter.

Utfallet om 0,5 mnkr består av återvunna tidigare kundförluster samt administrationsersättning från pågående konsortier. Prognosen för helåret är uppjusterad för utfallet per 31 mars.

### **Övriga rörelsekostnader**

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader.

Per den 31 mars uppgår kostnaderna till –9,6 mnkr. Den enskilt största posten uppgår till –4,9 mnkr och är hänförlig till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia.

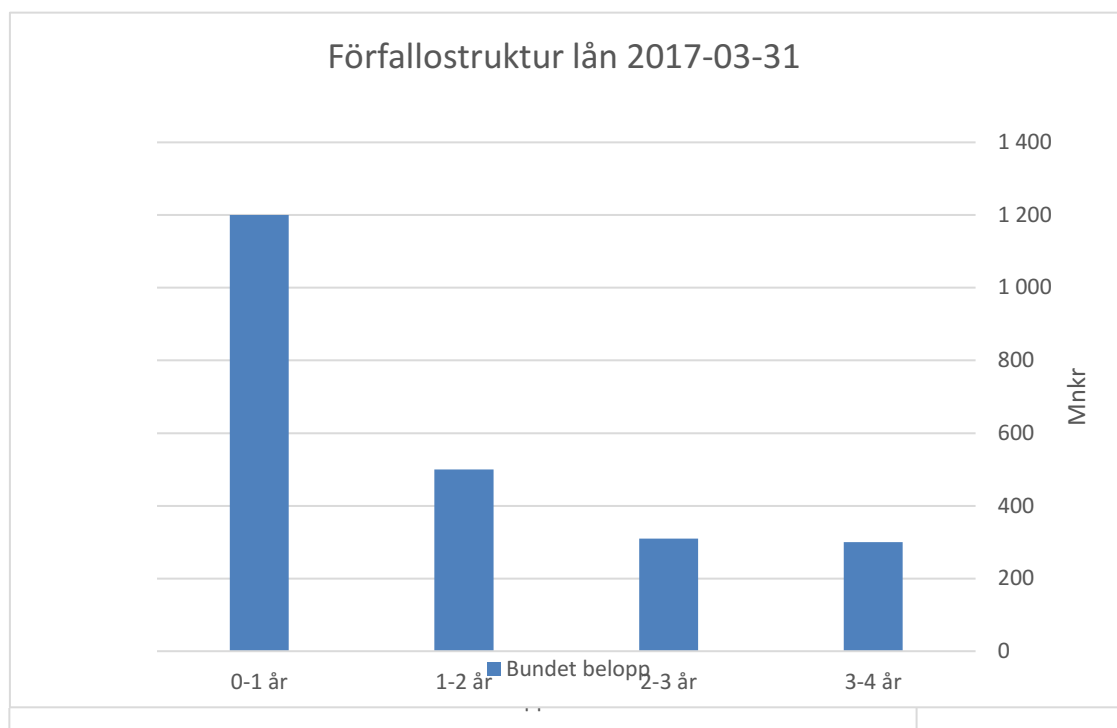
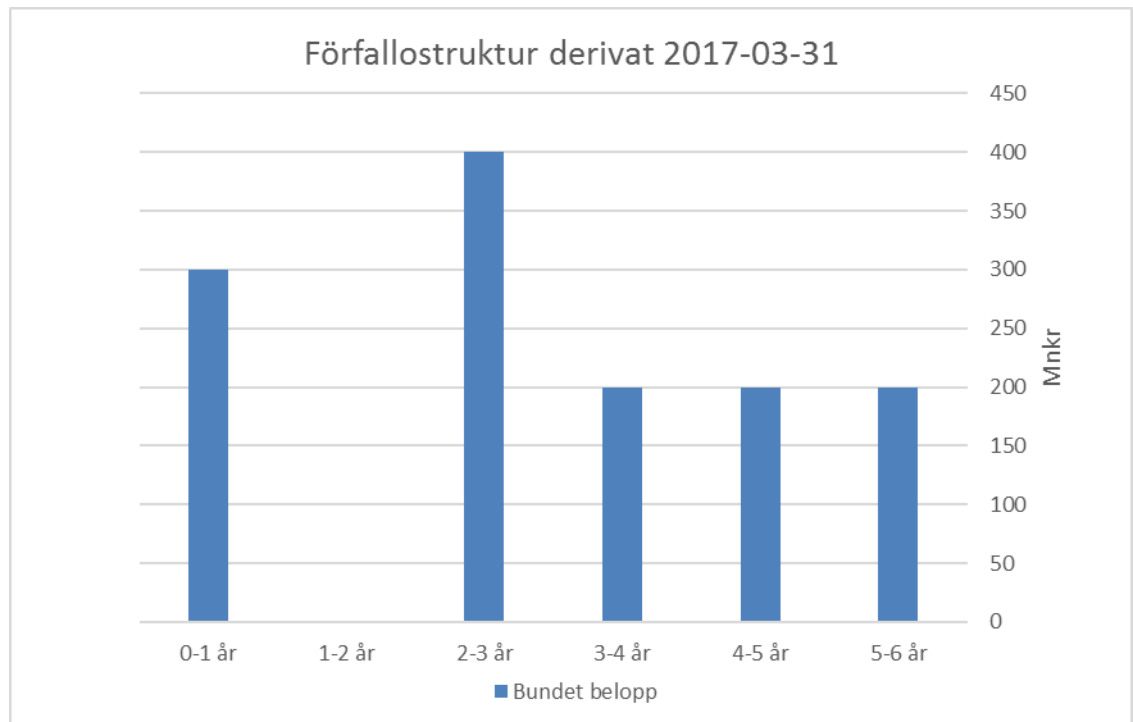
I övrigt består posten av kundförluster, tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015 samt kostnader för nedlagda förstudier. Prognosen för helåret är uppjusterad för utfallet per 31 mars.

### **Finansnetto**

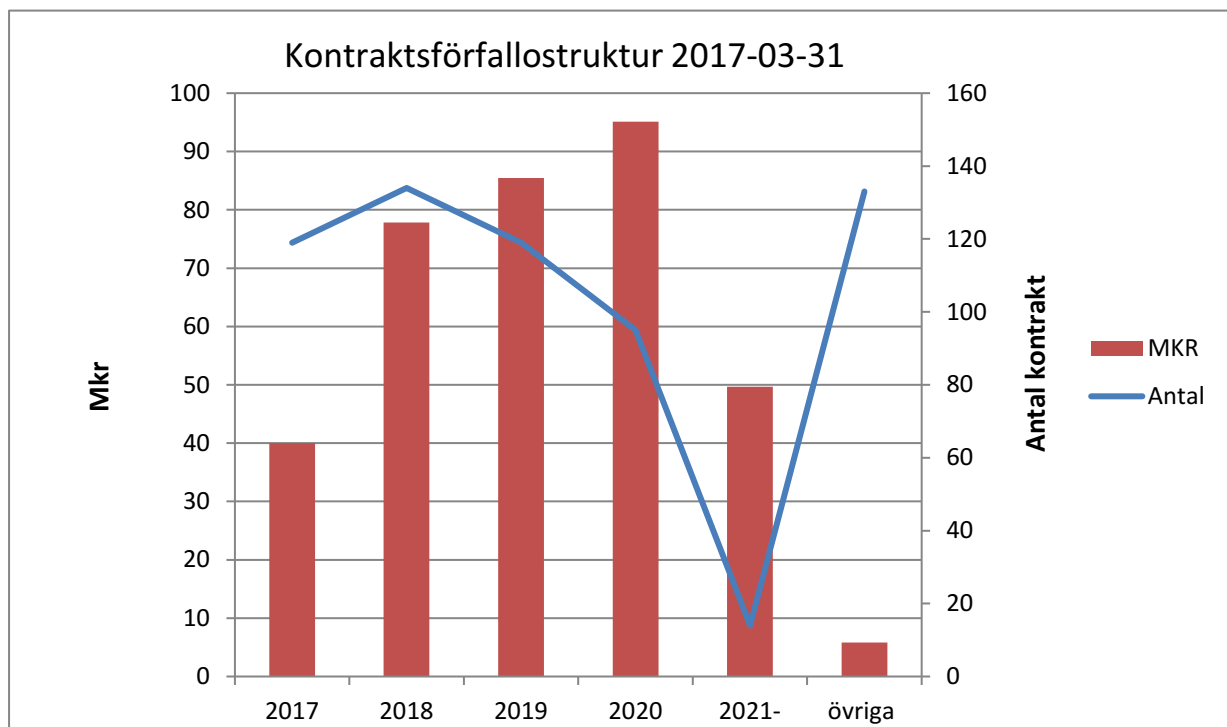
Finansnettot uppgår till –14,2 mnkr (–14,0). Avvikelsen förklaras av ej budgeterad räntedel på årets pensionskostnad (PRI skuld). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2017-03-31 till 2,6 %. Prognosen ökas till –51,0 mnkr för att ta hänsyn till att delar av bolagets låneportfölj kommer att gå in i Göteborgs Stads kontolösning.

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 31 mars 2017



Diagrammet ovan ger en framåtblickad bild över hyresläget per den 31 mars 2017. Som framgår av diagrammet förfaller större delen av hyreskontrakten inom tre år. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer.

### Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 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.

### Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2017

Av de fakturor som förföll till betalning per 2017-03-31 kvarstår per 2017-04-03 11,6 mkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 3,7 mkr reserverade som kundförluster.