

Beslutsärende – Bokslut per 2017-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2017 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-05-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–maj 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-05-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning Mkr	Utfall 2017-05-31	Budget 2017-05-31	Diff	Prognos 2017	Budget 2017	Diff
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	152,6	148,2	4,4	349,6	355,7	-6,1
Driftskostnader	-32,8	-31,8	-1,0	-68,0	-68,0	0,0
Underhållskostnader	-5,6	-9,0	3,4	-21,6	-21,6	0,0
Övriga fastighetskostnader	-9,9	-9,1	-0,8	-22,2	-21,9	-0,3
Personal- och förvaltningskostnader	-4,5	-5,6	1,1	-13,2	-13,5	0,3
Summa fastighetskostnader	-52,8	-55,5	2,7	-125,0	-125,0	0,0
Driftsöverskott före avskrivningar	99,8	92,7	7,1	224,6	230,7	-6,1
Avskrivningar	-46,8	-49,0	2,2	-114,2	-117,6	3,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	53,0	43,7	9,4	110,4	113,1	-2,7
Utveckling						
Värdeskapande aktiviteter	-2,0	-2,6	0,6	-6,3	-6,3	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	-2,7	-3,3	0,6	-7,9	-7,9	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-6,9	-13,2	6,3	-26,9	-31,6	4,7
Summa utvecklingskostnader	-11,6	-19,1	7,5	-41,1	-45,8	4,7
Intäkter fastighetsförsäljning	69,5	0,0	69,5	64,0	0,0	64,0
Kostnad sålda fastigheter	-87,8	0,0	-87,8	-78,3	0,0	-78,3
Resultat fastighetsförsäljningar	-18,3	0,0	-18,3	-14,3	0,0	-14,3
Gem. central- och adm.kostnader	-35,7	-35,1	-0,6	-84,2	-84,2	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,0	0,7	0,5	0,0	0,5
Övriga rörelsekostnader	-12,3	0,0	-12,3	-9,6	0,0	-9,6
Rörelseresultat	-24,2	-10,5	-13,6	-38,3	-16,9	-21,4
Finansnetto	-23,2	-22,6	-0,6	-51,0	-48,7	-2,3
Resultat efter finansnetto	-47,4	-33,1	-14,2	-89,3	-65,6	-23,7
Aktuell & uppskjuten skatt	4,0	3,5	0,5	24,0	8,4	15,6
Periodens resultat	-43,4	-29,6	-13,7	-65,3	-57,2	-8,1
BALANSRÄKNING						
	2017-05-31	2016-12-31				
Fastigheter (Mask o inv)	3 191,9	3 104,5				
Pågående nyanläggningar	223,2	386,5				
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5				
Kortfristiga fordringar	298,7	224,4				
Likvida medel	134,1	334,5				
Tillgångar	3 848,4	4 050,4				
Eget kapital	846,8	890,2				
Soliditet	22,0%	22,0%				
Räntebärande skulder	2 329,8	2 330,1				
Uppskjuten skatteskuld	174,2	187,7				
Reservering fastighetsaffärer	277,4	302,2				
Ej räntebärande skulder	220,2	340,2				
Skulder & Eget kapital	3 848,4	4 050,4				

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2017-05-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 47,4 mnkr (- 33,1). 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 152,6 mnkr (148,2).

Avvikelsen beror dels på en periodiseringseffekt av mediaintäkterna och av tillkommande hyra för Restaurang Lindholmen.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 52,8 mnkr (- 55,5), där den främsta förklaringsposten är underhållskostnaderna som understiger budget med 3,4 mnkr. Avvikelsen förklaras av att planerade underhållsarbeten antingen inte utförts i den takt som budgeterats eller så klassificeras de istället som investering då omfattningen av dem har ökat.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med - 1,0 mnkr. Posten består dels av tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras samt nytt dyrare avtal för yttre markskötsel. Dessa motverkas av lägre kostnader för media för perioden.

Övriga fastighetskostnader överstiger budget med - 0,8 mnkr. Förklaringen till detta är att hyresgäst Anpassningar av underhållskaraktär ligger i budgeten som schablon på helåret men inträffar oregelbundet under året.

Personal- och förvaltningskostnaderna är 1,1 mnkr lägre än budget vilket beror på att en projektledare slutat och det dröjt innan en ny tillträtt samt lägre inköp av konsulttjänster.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 46,8 mnkr (- 49,0). Differensen mellan utfall och budget förklaras främst av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på en större ombyggnation.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 maj uppgår till - 2,0 mnkr (- 2,6). Avvikelsen beror främst på att aktiviteterna utförs under sommaren medan budgeten är rakt fördelad över året.

FoU Hållbar stadsutveckling

Utfallet per 31 maj uppgår till - 2,7 mnkr (- 3,3) och beror främst på att konsultkostnader väntas infalla senare under året.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 6,9 mnkr (- 13,2). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som fanns i budgeten samt lägre inköp av konsulttjänster.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar.

Tidigare under året har den sista byggrätten i Lindholmshamnen avyttrats med 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 händelser under året är ytterligare kostnad på Skeppsbron efter försäljningen till Parkeringsbolaget, ökade avsättningar på Västra Eriksberg, försäljning av andel i IT-samfällighet, försäljning av Smedjan till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder samt slutreglering till Atrium Ljungberg avseende fastighetspaketet Ankaret.

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 - 35,7 mnkr (- 35,1) och beror på kostnadsförda delar av projekt.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,7 mnkr består främst av återvunna tidigare kundförluster samt administrationsersättning från pågående konsortier.

Övriga rörelsekostnader

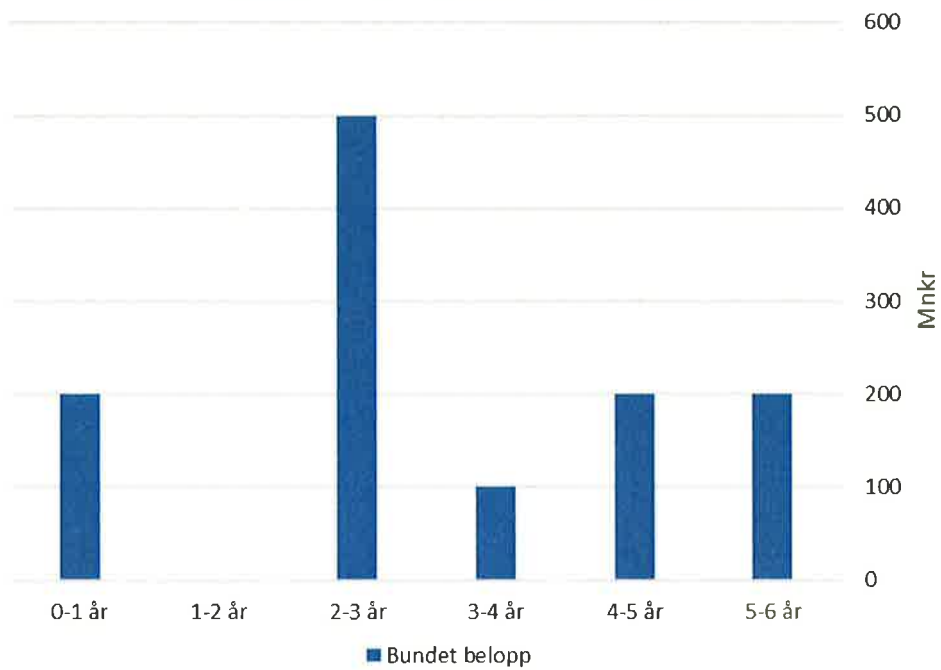
Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 maj uppgår kostnaderna till - 12,3 mnkr. Den består främst av utrangeringskostnader om - 6,9 mnkr där den största posten är hänförlig till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia. I övrigt består posten av kundförluster, tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015 samt kostnader för nedlagda förstudier.

Finansnetto

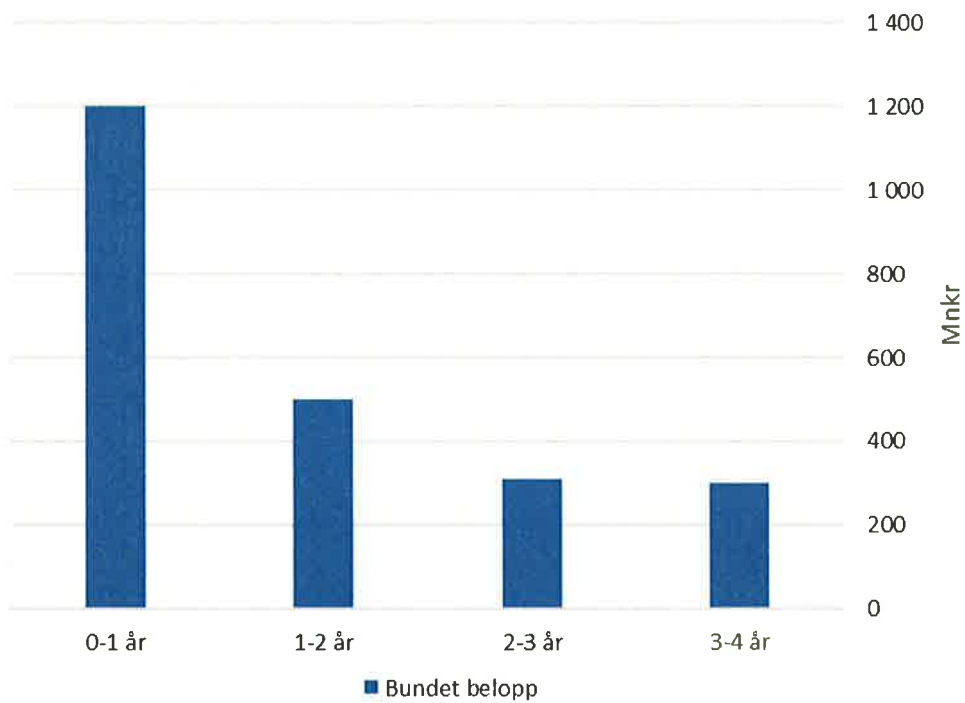
Finansnettot uppgår till - 23,2 mnkr (- 22,6). Avvikelsen förklaras främst av ej budgeterad räntedel på årets pensionskostnad (PRI skuld) samt en periodiseringseffekt då budgeten är rakt fördelad över årets 12 månader. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2017-05-31 till 2,35%.

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 ränteexponering 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.

Förfallostruktur derivat 2017-05-31



Förfallostruktur lån 2017-05-31



Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 maj 2017



Diagrammet ovan ger en framåtblickad bild över hyresläget per den 31 maj 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 maj 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 maj 2017

Av de fakturor som förföll till betalning per 2017-05-31 kvarstår per 2017-06-06 5,0 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 3,5 mnkr reserverade som kundförluster.