

# LINKÖPINGS STADSHUS AB

## TREÅRSPLAN 2018-2020

---

### *Kommentarer till treårsplan*

#### **Resultatbudget**

##### Rörelsens kostnader

Under 2017 har förändringar avseende personalkostnader skett. Bolaget köper numera tjänster från Linköpings kommun för VD vVD och VD-sekreterare. Det innebär att det inte finns någon personal anställd i bolaget längre.

##### Finansiella intäkter

Moderbolaget har antagit oförändrade utdelningsbetingade koncernbidrag från Tekniska verken, Lejonfastigheter och Sankt Kors samt en utdelning från Stångåstaden enligt allmännyttans lagstiftning. Till detta kommer även en utdelning från Stångåstaden för s k Bostadspolitiska åtgärder med 55 mnkr, dessa medel används av Linköpings kommun.

För utdelningar baserade på reavinst prognostiseras 15 mnkr årligen. Totalt innebär det årligen utdelningar om 74,7 mnkr och utdelningsbetingade koncernbidrag med 230,5 mnkr.

##### Finansiella kostnader

För de finansiella intäkterna har antagit att räntorna fortsättningsvis är låga men kommer att stiga under treårsperioden. Den genomsnittliga räntan förväntas i slutet av perioden vara ca 2 %. I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för borgensavgifter och lånelöften. Finansiella nettokostnaderna ökar från 58 mnkr till 69 mnkr under treårsperioden.

##### Statlig inkomstskatt

Beräkning av inkomstskatten har skett schablonmässigt.

#### **Balansbudget**

Lånevolymen kommer variera under åren, eftersom utdelning och utdelningsbetingade koncernbidrag från dotterbolagen betalas ut årligen under maj/juni. Linköpings Stadshus AB:s genomsnittliga lånevolym kommer fortsättningsvis att vara som idag, ca 7, 2 mdkr.

Stadshus förmedlar lån till Sankt Kors och Resmex, båda dessa bolag har i sina treårsplaner förslag på ökade behov av lån med ca 600-700 mnkr per år. I förslag till treårsplan för Stadshus har hänsyn tagits till detta förslag.

Linköpings kommun redovisar från och med 2014 utdelning från bolaget som anticeperad utdelning vilket ger bättre beslutsunderlag för utdelning utifrån ägarens behov och bolagets möjlighet att lämna utdelning.

#### **Nyckeltal**

Utifrån ovan angivna antaganden beräknas soliditeten under perioden minska från 41 % 2017 till 36 % 2020. Avkastningen på eget kapital är låg.

Enligt ägardirektivet ska bolaget ha en ekonomisk ställning som medger att bolaget kan lämna utdelning till ägaren. I ägardirektivet finns inga siffersatta mål/krav på bolaget.

## EKONOMI

### Linköpings Stadshus AB

Koncernen

(alla belopp i Mnkr)

#### FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	7	6,9	7	7	7
Resultat efter finansiella poster	-18	-101	-105	-111	-116
Årets resultat	349	118	115	110	106

#### FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 367</b>	<b>12 300</b>	<b>13 300</b>	<b>14 000</b>	<b>14 600</b>
Räntebärande skulder	7 275	7 175	7 775	8 475	9 075
Synligt eget kapital	5 026	5 030	5 086	5 195	5 301
Justerat eget kapital, m h t reserver	4 976	4 980	5 036	5 145	5 251

#### NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	41%	41%	38%	37%	36%
Avkastning på justerat eget kapital	-0,3%	-2%	-2%	-2%	-2%
Medeltal anställda	2	0	0	0	0

#### FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	-156	-100	-100	-100	-100
Kassaflöde från investeringar	155		-	-	-
Kassaflöde från finansiering	75		-	-	-
Koncernbidrag/lån	219	200	200	200	200

## Resultaträkning - Linköpings Stadshus AB - moderbolaget

Belopp i mnkr	Utfall	Utfall	Utfall	Budget	Prognos 1	Prognos 2	Treårsplan		
	201708	201608	201612	2017	2017	2017	2018	2019	2020
Övriga rörelseintäkter	4,6	4,6	7,0	7,0	7,0	6,9	7,0	7,0	7,0
	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>6,9</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>									
Personalkostnader	-1,6	-2,2	-3,3	-2,6	-2,4	-1,9	-	-	-
Styrelsearvoden	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Utbildning och informationsmöten	-0,2	-0,1	-0,3	-0,5	-0,5	-0,2	-0,5	-0,5	-0,5
Köpta tjänster Arenabolaget	-5,7	-4,0	-6,0	-9,0	-9,0	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Köpta tjänster LCA	-26,5	-	-	-39,7	-39,7	-39,7	-39,7	-39,7	-39,7
Köpta tjänster Expo	-10,0	-	-	-	-	-15,0	-	-	-
Köpta tjänster Stångåstaden	-0,6	-0,7	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Köpta tjänster Linköpings kommun	-0,5	-	-	-	-	-1,2	-2,0	-2,0	-2,0
Årsredovisning	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Kontorshyra	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1	-	-	-
Konsultkostnader inkl revision	-0,5	-0,6	-1,2	-1,1	-1,2	-0,9	-1,2	-1,2	-1,2
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-41,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-5,7</b>	<b>-47,8</b>	<b>-47,9</b>	<b>-62,3</b>	<b>-46,6</b>	<b>-46,6</b>	<b>-46,6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>									
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	111,6	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7
Ränteintäkter	10,1	7,6	12,3	12,9	12,3	15,0	16,0	17,0	18,0
Borgensavgift	-14,0	-13,3	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-21,0	-22,0	-23,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-64,0	-78,0	-115,5	-109,0	-107,0	-107,0	-127,7	-134,2	-139,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-109,5</b>	<b>-87,3</b>	<b>-18,3</b>	<b>-90,2</b>	<b>-88,9</b>	<b>-100,6</b>	<b>-104,6</b>	<b>-111,1</b>	<b>-116,1</b>
Mottaget koncernbidrag			541,4	230,5	230,5	230,5	230,5	230,5	230,5
Lämnat koncernbidrag			-107,1	-	-	-	-	-	-
Skatt på periodens resultat			-66,9	-14,4	-14,7	-12,1	-11,3	-9,8	-8,7
<b>Periodens resultat</b>			<b>349,1</b>	<b>125,9</b>	<b>126,9</b>	<b>117,8</b>	<b>114,6</b>	<b>109,6</b>	<b>105,7</b>

# TEKNISKA VERKEN I LINKÖPING AB, KONCERN

## TREÅRSPLAN 2018-2020

### Kommentarer till treårsplan

Tekniska verken-koncernens finansiella treårsplan är upprättad utifrån den femårsplan som fastställts under våren 2017. Till detta har på aggregerad nivå och mycket övergripande adderats tillkommande verksamheter som under andra halvåret konsolideras i koncernen. Fullständig bearbetning och samordning av nytillkomna verksamheter (MSE och Bixia ProWin) sker i anslutning till koncernens budgetarbete för 2018 under hösten. Arbetet med att identifiera samordnings- och synergieffekter mellan Tekniska verken och MSE har inletts. Treårsplanen understödjer och möter de av ägaren upprättade gemensamma ägardirektivet och det särskilda ägardirektivet till Tekniska verken.

Den finansiella treårsplanen och första året 2018 utgör inte budget för koncernen utan är ett startläge för den fortsatta budgetprocessen inom koncernen. Tekniska verken koncernens budget för 2018 fastställs formellt av styrelsen i november 2017.

### Resultaträkning

Koncernens resultatprognoser bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd, vind. Volym- och prisutveckling bedöms i likhet med tidigare som begränsad i de flesta affärssegment.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader stärks i treårsplanen jämfört med avlämnad plan föregående år. Elpriserna bedöms fortsatt vara låga med viss vändning uppåt mot slutet av treårsperioden. Koncernens samtliga affärsområden uppvisar positiva resultat förutom området Flödande energi med främst vattenkraft och vindkraftsproduktion. Resultatförbättringar mellan åren noteras främst inom Bränslebaserad energi, elhandel, och bredband. Stort fokus på finns fortsatt på driftoptimering, ökad kundorientering, digitalisering och resultatgenererande investeringar bidrar till fortsatt positiv utveckling.

Koncernens personalstyrka bedöms i allt väsentligt oförändrad. Ökningen 2017ff är helt hänförlig till konsolidering av MSE.

Vid beräkning av årets resultat har schablonskatt om 22 % beaktats.

Koncernen har beaktat att utdelningsbetingat koncernbidrag om 187 mnkr lämnas för respektive planeringsår.

### Balansräkning

Koncernens balansomslutning ökar påtagligt under 2017 till följd av förvärv av MSE samt konsolidering av Bixia ProWin. Investeringarna överstiger de årliga avskrivningarna varje år vilket ytterligare ökar tillgångsmassan. Rörelsekapitalet bedöms relativt konstant under perioden och likviditeten bedöms fortsatt god.

Koncernens finansiering innefattar såväl kortfristig som långfristig upplåning. De långfristiga skulder bedöms relativt stabila mellan 2,0 – 2,2 mdr kronor över planeringshorisonten. Koncernens skuldportfölj ökar 2017 till följd av förvärvet av MSE och den skuldportfölj de bär med sig in i Tekniska verken-koncernen.

### Nyckeltal

Rapporterade nyckeltal är soliditet och avkastning på eget kapital. Soliditeten är ett av ägaren fastställt nyckeltal för koncernen och soliditeten ska aldrig understiga 30 %. Den finansiella ställningen är god och koncernens soliditet riskerar inte vid någon tidpunkt i flerårsplanen att nå riskgolvet om 30%.

Mål för Avkastning på totalt kapital har av ägaren satts till 6 % som genomsnitt över en flerårsperiod. Treårsplanen möter ägarens mål samtliga år.

### Investeringar

Koncernens investeringsverksamhet ökar påtagligt jämfört med föregående års treårsplan. Ökning främst hänförlig till beaktande av avvecklingsplan för KV1 i centrala Linköping. Under planeringsperioden inleds omfattande måtarbyten för elnätet. Investeringarna domineras av förnyelseinvesteringar för att säkerställa fortsatt god leveranssäkerhet samt exploateringsinvesteringar för att möta Linköpings expansion.

## EKONOMI

**Tekniska verken i Linköping AB****Koncernen**

(alla belopp i Mnkr)

**FRÅN RESULTATBUDGET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	4.867	4.720	4.900	4.880	5.000
Resultat före dispositioner o skatt	671	575	625	700	750
Årets resultat	243	223	288	350	400

**FRÅN BALANSBUDGET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
SUMMA TILLGÅNGAR	9.142	10.175	10.500	10.800	11.450
Långfristiga skulder	1.760	2.190	2.100	1.940	2.020
Synligt eget kapital	4.443	4.860	5.150	5.500	5.900
Justerat eget kapital, mht reserver					
Justerat eget kapital, mht övervärden					

**NYCKELTAL**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	49 %	48 %	49 %	51 %	52 %
Avkastning på justerat eget kapital	16 %	12 %	12 %	13 %	13 %
Avkastning på totalt kapital	8,6 %	6 %	6 %	7 %	7 %
Medeltal anställda	837	875	915	915	915

**FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	1.402	1.229	1.313	1.381	1.415
Kassaflöde från investeringar	-743	-910	-1.010	-1.055	-1.330
Kassaflöde från finansiering	-357	-151	-90	-160	80
Koncernbidrag/lån	-221	-187	-187	-187	-187

## INVESTERINGAR

### Investeringar\*)

Mnkr	Prognos 2		Treårsplan	
	2017	2018	2019	2020
Lag/tillstånd	78	78	75	59
Förnyelse	319	316	281	378
Exploatering	328	291	278	293
Kapacitetshöjande	33	76	17	4
Nya produkter områden	56	151	301	551
Kapacitet och övrigt	39	82	24	6
Summa investeringar	819	917	959	1 285
<i>Tillkommer:</i>				
MSE och Bixia ProWin AB	41	91	96	45
Summa investeringar	860	1 008	1 055	1 330

Planering för långsiktig avveckling av kraftvärmeverket i centrala Linköping pågår samtidigt som planeringen för att avveckla fossilt bränsle har intensifierats. I treårsplanen har mycket grov indikativ bedömning för detta inledande arbete beaktats under "Nya produkter och områden". Bland förnyelseinvesteringarna återfinns under planeringsperioden två vindkraftverk. Ytterligare investering i vindkraft finns inom Bixia ProWin-koncernens som från maj 2017 konsolideras i Tekniska verken. 2020 planeras också första stegen i omfattande elmätarbyten inledas. Bredbandsutbyggnaden fortgår med investeringar om ca 100 mnkr per år.

\*) för bolaget väsentliga investeringar skall specificeras på raderna under totalsumman.

AB Stångåstaden

# TREÅRSPLAN 2018-2020

Ärende 6

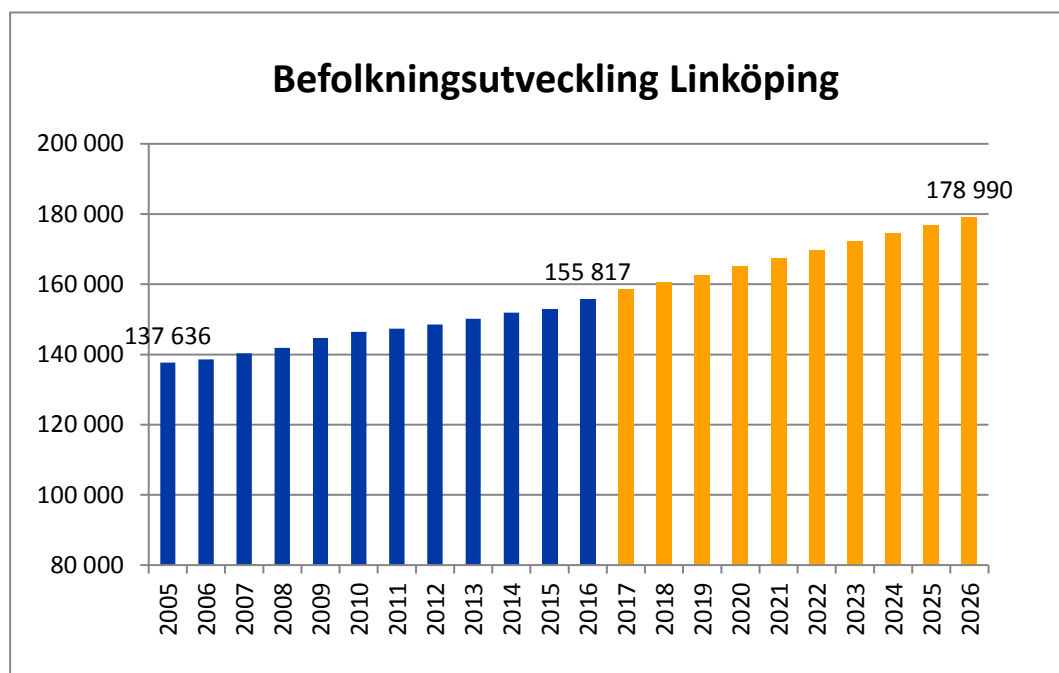


Styrelsemöte 2017-09-18  
AB Stångåstaden

### Allmänt

Ett bostadsbolag med hyresrätter är starkt beroende av hur kommunen utvecklas. Många faktorer spelar förstås in för en kommuns utveckling, t ex befolkningsutvecklingen, pendling, handel, bostäder, näringsliv och arbetsmarknad på orten.

Linköpings kommun har under en lång följd av år haft en positiv befolkningsutveckling. Allt fler söker sig till Linköping för arbete, studier och för att skapa sig en bra livsmiljö. 2016-års befolkning i Linköping var 155 817 personer. Prognosen för de kommande tio åren, som Linköpings kommun tagit fram, visar på en fortsatt befolkningsökning i minst samma takt.

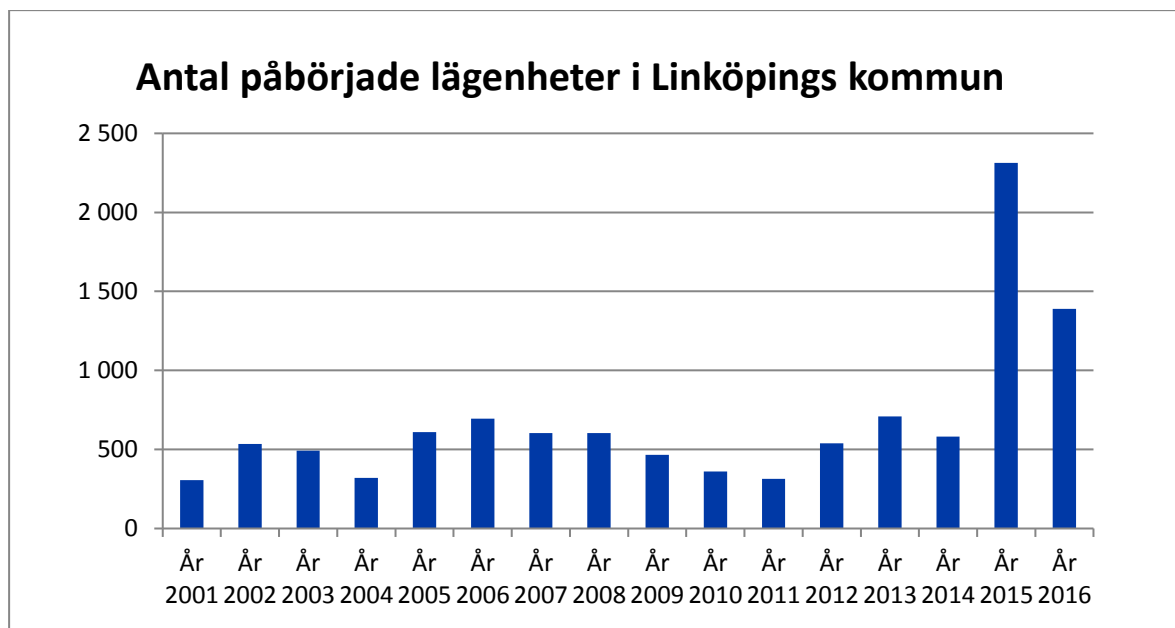


Stångåstaden verkar på en stark tillväxtmarknad och vi har en god ekonomi och inte minst viktigt – vi har en god relation till våra hyresgäster. Det sistnämnda märker vi i de årliga kundundersökningarna likväl som i det dagliga mötet.

Stångåstaden är en stark aktör på Linköpings bostadsmarknad. Hyresrätten står för ungefär hälften av bostadsbeståndet. Stångåstaden och Studentbostäder har tillsammans drygt en fjärdedel av antalet bostäder i kommunen med ca 19 000 bostäder.

Med en så stark inflyttning ställs krav på att Stångåstaden arbetar aktivt för att trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Rent teoretiskt behöver det tillföras ca 1000 nya bostäder varje år om befolkningen ökar med 2300 personer om man räknar att i den genomsnittliga bostaden bor det 2,2 personer. Bostadsbyggandet har dock varit lågt under flertalet år varför det sannolikt finns ett större behov under de kommande åren.





Diagrammet ovan visar att en kraftig ökning av bostadsbyggandet under år 2015 då över 2300 nya lägenheter påbörjades. Även 2016 sticker ut med drygt 1300 påbörjade bostäder även om det är en nedgång jämfört med året innan. Den genomsnittliga nivån mellan 2001 och 2014 låg på ca 500 bostäder per år. Under 2016 färdigställdes 1 140 bostäder i Linköping, varav 253 småhus och 887 bostäder i flerbostadshus.

### ***Högtryck i bostadsbyggandet***

Det är högtryck i organisationen kring ökat bostadsbyggande och det gör att det är än viktigare för oss som bolag att ha ordning på våra processer och vår ekonomi. Tabellen nedan visar bolagets projektportfölj om cirka 3 000 bostäder vilket är en väsentlig ökning jämfört med 90-talet och första delen av 2000-talet.

Under våren flyttade hyresgäster in i de 33 bostäderna längs Västra vägen i Västanfläkten, det ombyggda parkeringshuset. Under sommaren var det inflyttning i Vallastaden i 69 vanliga lägenheter längs Lärdomsgatan och Torgkvarteret samt 183 studentlägenheter. Dessutom pågår inflyttning under sommaren och hösten i kv Alnen i Övre Vasastaden med totalt 145 lägenheter.

Under hela året har en stor del av bolaget varit inblandade i planering och genomförande av Bo- och Samhällsexpo Vallastaden 2017.

Stångåstaden med Studentbostäder är en stor aktör i stadsdelen med uppförande av mer än 250 bostäder.

Alla bostäder är uthyrda och i skrivandets stund pågår mässan och bolaget har sex stycken hemutställningar med bland annat plusenergihus, drömlägenhet och Vallavåningen för studenter.

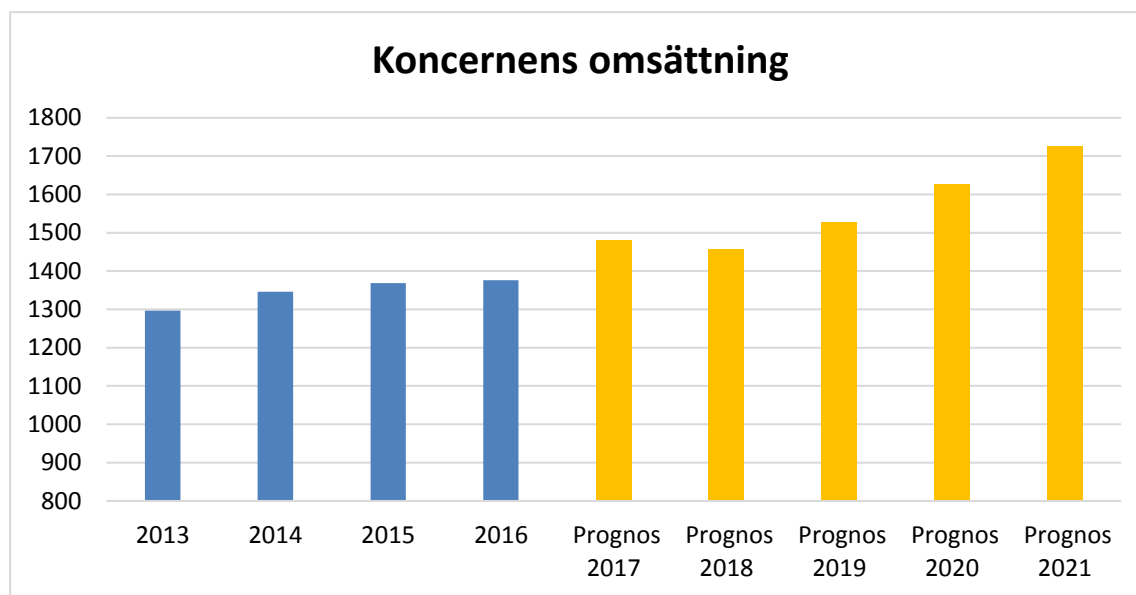
I dagsläget har vi ca 850 bostäder i produktion. Hittills under 2017 har vi färdigställt 285 bostäder och prognosen för helåret uppgår till 534 nya och inflyttade bostäder.

Projekt - färdigställda	Inflyttat	Antal lgh	Invest mkr
Vallastaden - LinköpingsBo 2017	2017	38	102
Västra vägen - Västanfläkten	2017	33	86
Vallastaden, torget	2017	214	343
Summa		285	531

Projekt – pågående	Pågående	Antal lgh	Invest mkr
Majelden, Höjdpunkten	2016	50	148
Irrblosset, studentbostäder etapp 2	2016	218	190
Övre Vasastaden – Alnen	2016	145	395
Övre Vasastaden - Agraffen 1	2016	97	295
Övre Vasastaden - Agraffen 2	2017	100	300
City – Eddan	2017	231	770
Summa		841	2098

Projekt – planerade	Byggstart	Antal lgh	Invest mkr
Lambohov, Kombo mini	2017	40	50
Övre Vasastaden - Agraffen 3	2018	100	300
Ebbepark Dynamiken	2018	260	500
Ebbepark Lugnet	2017	260	500
Ebbepark Labbet	2020	200	500
Stolplyckan, förtätning	2019	80	200
Åbylund, förtätning	2020	230	600
Ryd, förtätning	2020	200	400
Berga, förtätning	2019	200	500
Skäggetorp, förtätning	2019	100	200
Djurgårsg./Trumslagarg, förtätning	2020	100	250
Summa		1 770	4 000

Denna extremt höga nyproduktionstakt är möjlig tack vare bolagets starka finansiella ställning. Utveckling av omsättning visas i diagrammet nedan:



Treårsplanen för 2018- 2020 baseras på koncernens befintliga fastighetsbestånd och inkluderar planerad nyproduktion. Eventuella köp eller försäljningar av fastigheter under prognosperioden har inte beaktats i resultaträkningarna.

Under året har överenskommelse träffats om att sälja 1088 bostäder med tillträde 1 november till Fastighetsbolaget Heimstaden för ett underliggande fastighetsvärde om 890 mnkr. Detta ger ett gott tillskott och ger bättre förutsättningar att fortsätta hålla en mycket hög investeringstakt.

### ***Investeringar i fastigheter***

Vi räknar med att investera ca 8 Mdr i nyproduktion och ombyggnationer de kommande sex åren. Planerade investeringar i Stångåstaden består främst av två delar. Nyproduktion, där vi har många projekt i gång och ett stort antal i planeringsfasen. Ombyggnation, där vi har utmaningar framför oss där en del av vårt fastighetsbestånd som kräver omfattande renovering och ombyggnad för att hålla dagens standard. En stor del av ombyggnationen koncentreras till våra bostadsområden från 50-60-talet.

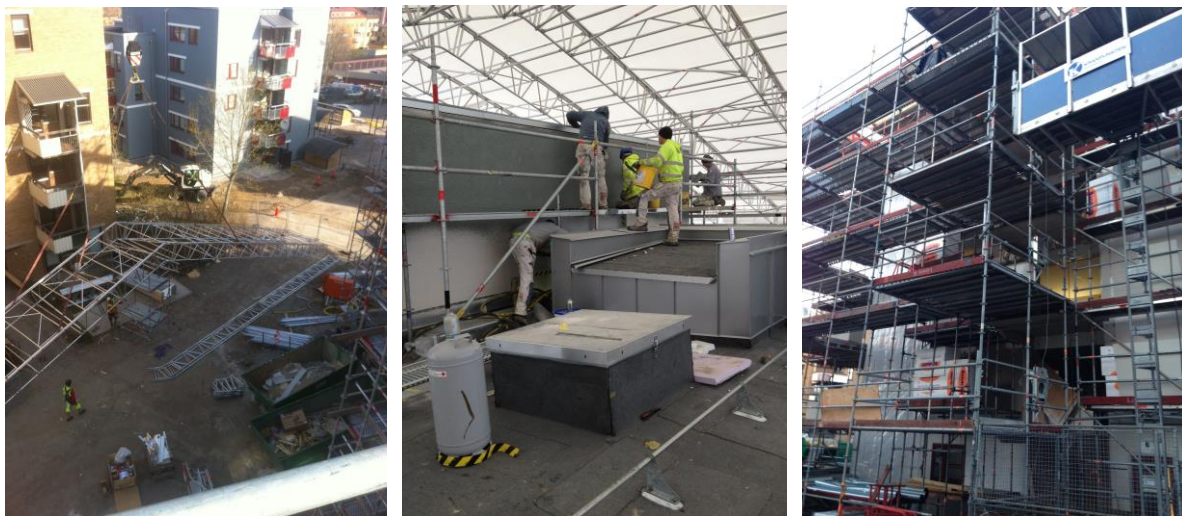
I bolagets fastighetsbestånd bedöms att 300-500 bostäder behöver renoveras varje år för att förbättra energiprestanda och uppgradera lägenheterna till modern standard. En takt på 300-500 bostäder innebär att beståndet förnyas på ca 50 år. Investeringar i ombyggnationer beräknas uppgå till ca 250-300 Mkr per år de kommande åren. Vi planerar att hitta sätt att renovera i olika nivåer för att anpassa oss efter olika kundgrupper.

Det finns naturligtvis en stor osäkerhet med en så lång prognosperiod. Viktiga faktorer för att ovanstående nyproduktion skall kunna genomföras är att det finns efterfrågan på de planerade bostäderna, att produktionskostnaderna kan hållas på en acceptabel nivå och att det finns detaljplanerad mark. Att handla upp entreprenader så att nybyggnation av bostäder kan erbjudas olika målgrupper och i olika lägen är en mycket stor utmaning för bolaget.

Det kostar mer än dubbelt så mycket att bygga nya bostäder idag jämfört med för tio år sedan. Bristande konkurrens i byggbranschen som ger högre marginaler, dyrare byggmaterial, högre markpriser och högre löner är största förklaringen.

2018-2020

För tio år sedan kostade det 20 000 kronor per kvadratmeter att bygga nytt - idag kostar det drygt 40 000 kronor. Kostnaden har alltså mer än fördubblats. Det gör att Sverige nu har högst byggpriser i EU och näst högst i hela Europa.

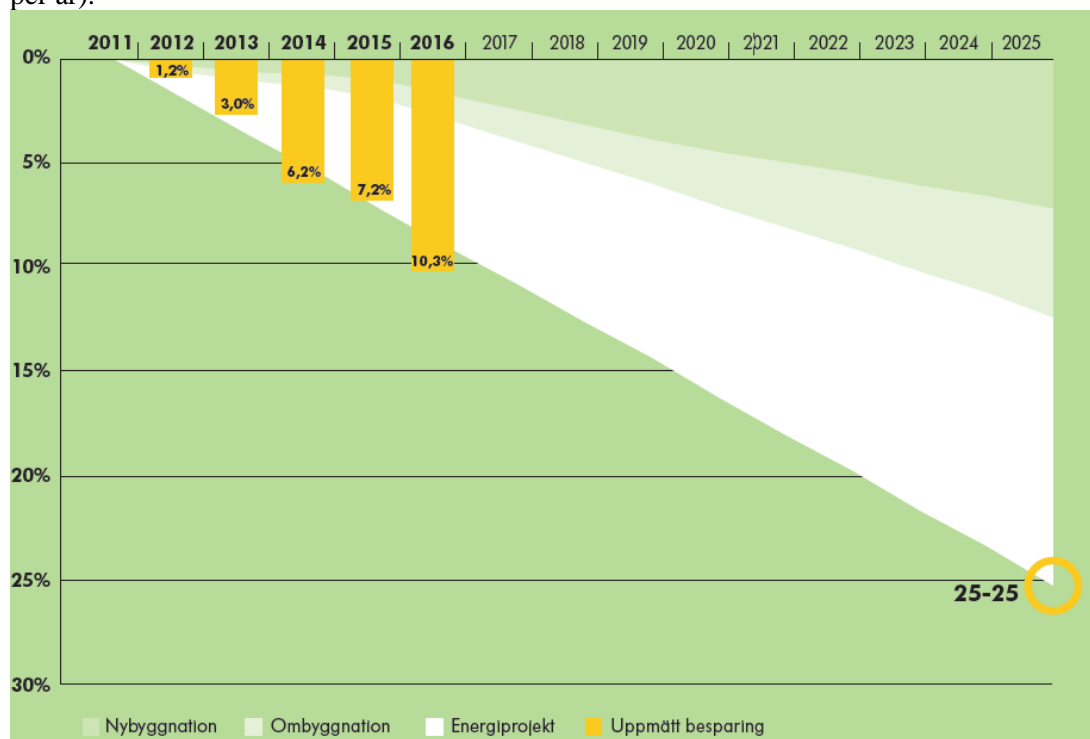


### Energieffektivitet i Stångåstaden

Sverige har antagit EU:s målsättning om 20 % effektivare slutlig energianvändning 2020 jämfört med 1995. Utöver detta har Sveriges riksdag antagit ett nationellt miljö kvalitetsmål om 50 % minskad slutlig energianvändning till 2050 inom den bebyggda sektorn. Stångåstaden har fattat beslut om en ambitiös målsättning för energi arbetet, med en tydlig långsiktig ambition att minska energianvändningen och bryta den rådande kostnadstrenden. Bolagets långsiktiga mål är att minska mängden köpt energi med 25 % per ytenhet till år 2025, jämfört med 2011 års förbrukning.

Fram till årsskiftet 2016-2017 har Stångåstaden genomfört energiåtgärder som har uppmätt besparing på 10,3 % GWh.

Under 2016 har vi genomfört energiprojekt med en teoretisk besparing på ca 6,2 GWh (målet 5 GWh per år).



## **Social hållbarhet- stadsdelsutveckling**

Ett stort och viktigt arbete som Stångåstaden har framför sig är den fortsatta utvecklingen av våra stadsdelar och det viktiga samarbete vi har med ungdomar, arbetslösa och barn.

Vi arbetar med olika delar i arbetet med vår sociala hållbarhet såsom inom:

- Föreningssamarbeten
- Stadsdelsutveckling, aktiviteter i stadsdelar
- Sommarjobb
- Sociala krav i upphandlingar
- Samverkan olika intressenter

Stångåstaden ställer sociala krav i upphandlingar och vill att leverantörer t ex ska bidra till ökad sysselsättning. Många barn och ungdomar kan också delta i olika aktiviteter som anordnas av våra samarbetspartners under sommaren.

En extra satsning på Skäggetorp har pågått i några år där ett av projektets stora mål är att skapa ett tryggare och attraktivare Skattegården. Genom att genomföra olika projekt i området t ex upprustning av utemiljön, ska vi skapa boendeinflytande och få hyresgäster att känna sig mer delaktiga. Ett annat mål är att skapa bra förutsättningar till sysselsättning för ungdomar, skapa ett bra nätverk för att komma åt den höga arbetslösheten. En projektledare och en ny områdesansvarig har anställts, ett lokalt kontor har öppnat och dessutom är bolagets förvaltningsmodell förändrad. Normalt används bara entreprenörer för all fastighetsskötsel men i Skäggetorp har boende i området anställts för att vara med och jobba med skötseln av området. En liknade arbete pågår i Ryd och ska även starta upp i området Berga.

## ***Resultatprognos 2018-2020***

### Hyresintäkter – hyresbortfall

Hyresintäkterna ökar till följd av bolagets intensiva nyproduktionstakt där fler bostäder kommer till samt årliga hyreshöjningar.

De senaste åren har vi förhandlat fram hyreshöjningar både för Stångåstaden och Studentbostäder på ca 1 % per år, vilket vi räknar med även framöver.

### Driftkostnader

Bolagets driftkostnader har de senaste åren ökat med ca 2-3 % vilket är en större ökning än våra hyreshöjningar. Under prognosperioden har antagande skett att driftkostnader ökar med cirka 2 % årligen.

### Underhåll

Bolagets underhållsinsatser är omfattande över hela fastighetsbeståndet och är koncentrerade till klimatskydd samt tekniska installationer och utrustningar samt inre underhåll i fastigheterna. Under prognosperioden beräknas underhållet att uppgå till cirka 300 mnkr per år, vilket innebär en fortsatt hög nivå.

### Fastighetsskatt

Vi har antagit att reglerna kring fastighetsskatt/avgift är oförändrade under prognosperioden.

**Finansiering**

På grund av den pågående turbulensen på de internationella finansmarknaderna är osäkerheten större än normalt i ränteprognoerna. Räntenivåerna förväntas vara fortsatt låga, men svagt stigande under prognosperioden. Ökningen av räntekostnaderna är främst hänförlig till en ökad upplåning från dagens låneskuld på 4 000 mnkr till 7 100 mnkr under prognosperioden.

**Statlig inkomstskatt**

Beräkningen av inkomstskatten har skett schablonmässigt.

***Balansbudget***

Den kraftfulla satsningen på nyproduktion kommer medföra att de bokförda fastighetsvärdena beräknas öka från idag cirka 6 300 mnkr till cirka 10 400 mnkr och den långfristiga upplåningen till 7 100 mnkr för perioden fram till 2020.

Framtida övervärden i fastigheter är mycket svårt att uppskatta. I denna prognos har vi antagit att marknadsvärdet på fastigheterna kommer att öka i genomsnitt med 3 %.

***Nyckeltal***

Under våren 2015 fastställde kommunfullmäktige nya långsiktiga avkastnings- och soliditetsmål för bolaget.

Bolagets långsiktiga finansiella mål mätt som ett genomsnitt över en konjunkturcykel, skall understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

I ägardirektivet har kommunfullmäktige fastställt marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget, i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga bostadsbolag. Vi har haft mycket kraftiga värdeuppgångar på bostäder de senaste åren. Det gör att ägarens krav på direktavkastning är lägst 3 % blivit mycket svårare att uppnå trots att bolagets driftnetton ökat markant under samma period. De kommande åren kommer Stångåstaden att ha en direktavkastning på knappt 3 procent men den kommer att öka på sikt tack vare nya investeringar.

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 30 % beräknat på koncernens egna kapital. Detta mål kommer att uppnås.

Linköping den 11 september 2017

Fredrik Törnqvist  
VD

## EKONOMI

## AB Stångåstaden

Koncernen

(alla belopp i Mnkr)

## FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall 2016	Prognos 2 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	1 408	1 478	1 457	1 527	1 625
Resultat före skatt & reavinster (K3) <sub>1)</sub>	230	190	185	190	195
Resultat före skatt (K3) <sub>1)</sub>	232	840	185	190	195
Årets resultat (K3)	76	790	140	145	150

## FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2016	Prognos 2 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>					
Långfristiga skulder	3 975	4 100	4 800	6 000	7 100
Synligt eget kapital	3 089	3 933	4 097	4 262	4 435
Just eget kapital, mht reserver	3 089	3 393	4 097	4 262	4 435
Just eget kapital, mht övervärden <sub>2)</sub>	13 008	14 517	14 939	15 975	16 560

## NYCKELTAL

	Utfall 2016	Prognos 2 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	40,1 %	45,8 %	42,8 %	38,9 %	36,1 %
Avkastning på justerat eget kapital, exkl reavinster (K3)	7,7 %	6,0 %	4,7 %	4,6 %	4,6 %
Direktavkastning (inkl K3 effekt)	2,7 %	2,5 %	2,6 %	2,7 %	2,8 %
Medeltal anställda	168	170	170	170	170

## FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall 2016	Prognos 2 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	408	1 016	396	421	463
Kassaflöde från investeringar	-947	-1 343	-1 148	-1 705	-1 605
Kassaflöde från finansiering	552	805	1 223	1 148	1 058
Koncernbidrag/utdelning	-9	-65	-65	-65	-65

## INVESTERINGAR

	Utfall 2016	Prognos 2 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Investeringar	933	1 300	1 200	1 700	1 600

1) Avser resultat före eventuella koncernbidrag

2) Hänsyn tagen till latent skatt



Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

Utgåva

90030

1

Dokumentnamn

Dokumenttyp

3-årsplan 2018-2020

Utfärdare

Datum

Godkänt av

Godkänt datum

Ann Sandell

2017-09-15

# Lejonfastigheter AB 3-årsplan 2018-2020

Styrelsebeslutad Linköping 2017-09-28





Dokumentnummer	Objektnr/ Projektnr	Utgåva	
	90030	1	
Dokumentnamn	Dokumenttyp		
3-årsplan 2018-2020			
Utfärdare	Datum	Godkänt av	Godkänt datum
Ann Sandell	2017-09-15		

## Redovisning av Lejonfastigheters treårsplan 2018-2020

Lejonfastigheter ABs vision är att bygga det goda samhället genom att skapa de bästa offentliga miljöerna. I första hand erbjuds verksamhetsanpassade lokaler till kommunens verksamheter. Det innebär att bolaget i stor grad påverkas av att Linköping står inför stora utmaningar med en hög tillväxt som kräver satsningar på lokaler, både i befintliga och i nya, inom samtliga områden Lejonfastigheter verkar, barnomsorg, utbildning, fritidsverksamhet, vård samt kulturella scener, samhällsnyttiga fastigheter och sportarenor. Det är omfattande investeringar som kräver samverkan och en ökad nyttjandegrad för att vara ekonomiskt försvarbara.

I arbetet med treårsplanen ingår beslutade och planerade investeringar samt en uppskattning av kommande investeringsvolym. En analys har gjorts för att bedöma tidplaner och investeringsvolym för ännu inte påbörjade projekt.

Treårsplanen utgår vidare ifrån bolagets strategiska mål inom Kundvärde, Fastighetsvärde, Hållbarhet och Ekonomi.

### 1.1 Resultatbudget

Den globala ekonomiska utvecklingen visar idag många positiva tecken till följd av kraftig ekonomisk stimulans. Samtidigt kvarstår de politiska riskerna i omvärlden. I samband med att stimulanserna minskar förväntas marknadsräntorna stiga. Inflationen i Sverige bedöms stabiliseras runt 2 % .

På grund av ovanstående förväntas hyresintäkterna enligt avtal endast stiga svagt under perioden. Ökningen förväntas till 2-6 procent per år under perioden.

Kostnadssidan ökar dels på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen men även som ett netto av kostnader för tillkommande och avgående ytor. Lejonfastigheters hållbarhetsarbete mot målet om ett CO2-neutralt Linköping 2025, fortgår med energioptimering och effektiviseringar. Detta motverkar till viss del kostnadsutvecklingen för uppvärmning och energi.

Dokumentnummer	Objektnr/ Projektnr	Utgåva	
	90030	1	
Dokumentnamn	Dokumenttyp		
3-årsplan 2018-2020			
Utfärdare	Datum	Godkänt av	Godkänt datum
Ann Sandell	2017-09-15		

För att säkerställa fastighetsbeståndets värde och för att vår hyresgäst ska erbjudas bra lokaler ur ett verksamhetsperspektiv fortsätter Lejonfastigheter att under kommande treårsperiod lägga stora resurser för att underhålla och återinvestera i befintliga fastigheter.

Resultatet redovisas inkluderat de utrangeringar som planeras göras i samband med framtagna investeringsplaner.

Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 62 och 68 mnkr. Treårsplanen följer tidigare års planer.

## 1.2 Balansbudget

Med det prognostiserade resultatet och investeringsnivån samt oförändrat koncernbidrag kommer en ökad upplåningsvolym på ca 2 000 mnkr krävas under perioden.

För att utöver antagen investeringsvolym även inrymma den osäkerhet som finns i prognostiserad volym bör lånelimiten för 2018 uppgå till 4 000 mnkr.

## 1.3 Nyckeltal

Ägaren har fastställt att bolagets avkastning på eget kapital långsiktigt ska ligga på minst 7 %. Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden har ett riktvärde på minst 2,0 ggr. Enligt lämnad treårsplan uppfyller bolaget avkastningskravet under perioden.

Ägarens krav på bolagets soliditet ställs dels på synlig soliditet, som ska vara minst 12 %, och dels beräknad med hänsyn till marknadsvärdering, där kravet är minst 25 %. Treårsplanen visar att bolaget uppfyller dessa krav men att soliditeten sjunker till cirka 12% till följd av en hög investeringsvolym i kombination att största delen av de årliga resultaten lämnas som utdelning/koncernbidrag.

## 1.4 Investeringsplan

Bolagets investeringsantagande utgår från om-, till- och nybyggnader som görs utifrån kundernas behov och krav. Lejonfastigheter gör årligen genomgångar och för dialog med hyresgästerna om behovet. För första året i planen är huvuddelen av investeringsvolymen beslutad för att åren därefter minska och istället mer bestå av bedömningar och uppskattningar. I investeringsplanen ingår större investeringsprojekt, t ex nya simhallen, där investeringsbeloppet även fördelar sig åren efter innevarande plan. Totalt har en investeringsvolym på knappt 2 800 mnkr, antagits i 3-årsplanen.

**Lejonfastigheter AB**

(alla belopp i mnkr)

**FRÅN RESULTATBUDGET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	690	732	751	776	820
Resultat före dispositioner o skatt	80	63	62	63	68
Årets resultat	61	19	2	3	18

**FRÅN BALANSBUDGET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>					
Långfristiga skulder*	3 101	3 450	3 850	4 650	5 400
Synligt eget kapital	602	569	572	575	593
Justerat eget kapital, mht reserver	813	780	798	813	835
Justerat eget kapital, mht övervärden	3 214	3 425	3 336	3 526	3 726

**NYCKELTAL**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på just eget kapital	18%	16%	15%	13%	12%
Soliditet mht marknadsvärdering	44%	42%	39%	37%	35%
Avkastning på justerat eget kapital	9,7%	7,9%	7,9%	7,8%	8,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,8	4,5	4,1	3,5
Medeltal anställda	53	66	66	71	71

**FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	300	55	381	270	266
Kassaflöde från investeringar	-523	-450	-742	-1 031	-977
Kassaflöde från finansiering	242	260	361	761	711
Koncernbidrag**	39	39	39	39	39

**Lejonfastigheter AB**

(alla belopp i mnkr)

**INVESTERINGAR**

	Utfall 2016	Prognos 2017	TREÅRSPLAN		
			2018	2019	2020
Investeringar	480	450	742	1 031	977
Investeringar 2018					
Förskolor, ny-, till, och ombyggnader					
- Björnbärsvägen					
Skolor, ny-, om- och tillbyggnader					
- Tallbodaskolan, Vidingsjöskolan, Tornhagsskolan och Vist skola m fl.					
Gymnasieskolor, om- och tillbyggnader					
- Kungsbergsskolan och Folkungaskolan (matsal)					
Grupp-/vårdbostäder, om- och nybyggnad					
- Vårdbostad Vallastaden, gruppboende Alorp och Lilla Åby					
Sportanläggningar					
- Simhall Linköping					
- Simbassäng Tinnebäcksbadet					
- Vasahallen					
Publika fatigheter					
- Skäggetorps aktivitetshus					
Energioptimering/installationer/reinvesteringar					

\* Inkl kortfristiga skulder som avser långfristig finansiering

\*\* Utdelningsbetingat

# SANKT KORS FASTIGHETS AB KONCERNEN

## TREÅRSPLAN 2018-2020

### *Kommentarer till treårsplan*

#### **Koncernen**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Linköpings Stadshus AB, 556706-9373, vilket ägs av Linköpings kommun.

Sankt Kors Fastighets AB har idag följande dotterbolag; Dukaten Parkeringsservice AB, 559024-8331, Kebabfastigheten AB, 559049-1055, Vreta Kluster AB, 559056-8852, Linköping Mappen 4 Holding AB, 559100-3909 samt Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828 som ägs tillsammans med Stångåstaden som i sin tur äger dotterbolaget Linköping Industrin 2 AB, 556930-0055.

Verksamheten i det tidigare helägda dotterbolaget FlygMex är sedan den 17 februari 2017 fusionerat in i Sankt Kors.

Dukaten Parkeringsservice utför övervakning och parkeringstjänster mot ersättning för moderbolaget, systerbolagen inom Stadshus AB samt för Linköpings Kommun, samhällsbyggnadsnämnden.

Vreta Kluster AB är en fortsättning på och bolagisering av den klusterverksamhet som finns i Vreta Kluster. Det är verksamheten i klustret som bolagiseras - fastigheterna kommer att finnas kvar i Sankt Kors balansräkning

Linköping Industrin 2 Holding AB har idag en begränsad verksamhet men kommer under de närmaste åren att få ökad verksamhet när byggnationer på Ebbepark kommer igång på allvar. Bolaget beräknas under perioden kunna lämna utdelning till Sankt Kors moderbolag. Dessa utdelningar är medtagna i Sankt Kors treårsplan som vinst vid avyttring av byggrätter.

#### **Resultatbudget**

Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas samt i vilken omfattning de nya byggnaderna fylls med betalande hyresgäster. Då Sankt Kors är ett litet bolag med begränsad finansiell styrka påverkas resultatet också av att marknadshyran inte täcker kostnaden för gjorda investeringar och drift de första åren. Treårsplanen förutsätter att de reavinster som kommer fram i Sankt Kors fastighetsutveckling stannar kvar i bolaget som ägartillskott eller på likvärdigt sätt. Om detta inte blir fallet kommer det inte att vara möjligt att genomföra nedanstående investeringsprojekt och samtidigt uppfylla ägarkrav med avseende på utdelning och soliditet.

#### **Balansbudget**

På grund av stora investeringar under kommande treårsperiod kommer balansomslutningen att öka markant.

#### **Nyckeltal**

Resultatet för Sankt Kors sett över perioden som helhet överstiger avkastningskraven i ägardirektiven, vilket är en nödvändig förutsättning för att kunna orka med de kommande investeringarna. Utdelningskravet om 5 mkr/år kommer att uppfyllas varje år under perioden. Soliditeten ligger i linje med krav i ägardirektiven.

#### **Investeringar**

De större planerade investeringarna är som följer;

##### **Ebbepark**

Stora investeringar i perioden för Ebbepark, som har fantastiska förutsättningar att få mycket stor betydelse för Linköpings utveckling och attraktionskraft i framtiden!

Utvecklingen av området sker tillsammans med Stångåstaden, MSP, Nulink, LiU och flera kommersiella aktörer. Totalt sett planeras ca 30.000 m<sup>2</sup> lokalyta samt ca 500 bostäder. Byggstart sker sommaren 2017.

**Linköping Aviation Park (LAP)**

Arbete pågår med att hitta intressenter för etablering på LAP. En bred grupp har bildats för att identifiera möjligheter och bearbeta intressanta företag och hyresgäster. Ett flertal leads finns och vi har budgeterat med två nya projekt i området under perioden.

**Akilles**

Arbetet med Akilles startade enligt plan under våren 2017 och kommer för Sankt Kors dela att avslutas under 2018.

**Gjuteriet**

Arbetet med projektet "Skylten" vid Gjuteriet tillsammans med Kultur och Fritid pågår och kommer att färdigställas under våren 2018.

Vi har valt att avvakta vidare projektering av nybyggnationer inom Gjuteriet tills dess beslut om Ostlänkens placering är klart.

**Vreta Kluster**

Vreta Kluster AB bildades till årsskiftet 2016/2017 och planering av byggnation av etapp 3 pågår. Mark har förvärvats från Region Östergötland inför framtida expansion.

**Parkeringsgarage Folkungavallen**

Under ledning av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen pågår en förstudie för exploatering av Folkungavallen. I samband med detta utreds möjligheten att Sankt Kors/ Dukaten ska bygga en offentlig parkeringsanläggning för att lösa samtliga parkeringsbehov i projektet för både bostäder och simhall.

**Parkeringshus Öst Vallastaden**

Projektering pågår för byggnation av P-hus nr 2 för Vallastaden. Byggnation beräknas påbörjas senhösten 2017 och avslutas under 2018.

**Parkeringsgarage Vasahallen**

I samarbete med Lejonfastigheter pågår arbete med att kunna bygga ett parkeringsgarage under den kommande Vasahallen för ca 200 bilar. Byggstart är i dagsläget osäker, men sker förhoppningsvis under 2018.

Det finns osäkerhet kring genomförandetider för projekten. Sannolikheten att samtliga projekt genomförs enligt plan bedöms som begränsad - mer sannolikt är en delvis förskjutning framåt vilket kommer att påverka Sankt Kors resultat positivt.

## EKONOMI

### Sankt Kors Fastighets AB

Koncernen

(alla belopp i Mnkr)

#### FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	158	169	183	204	225
Resultat före dispositioner o skatt	18	11	6	5	5
Årets resultat	4	6	0	0	0

#### FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>979</b>	<b>1148</b>	<b>1567</b>	<b>2252</b>	<b>2707</b>
Långfristiga skulder	668	822	1248	1933	2396
Synligt eget kapital	232	244	249	255	266
Justerat eget kapital, mht reserver	232	244	249	255	266
Justerat eget kapital, mht övervärden					

#### NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	24	21	16	11	10
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)					
Avkastning på justerat eget kapital	8	5	2	2	2
Medeltal anställda	40	44	44	44	44

#### FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	67	38	8	15	-1
Kassaflöde från investeringar	-170	-191	-437	-699	-459
Kassaflöde från finansiering	64	153	429	684	460
Koncernbidrag/lån	45	146	422	680	458

<b>INVESTERINGAR</b>					
	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>TREÅRSPLAN</b>		
			<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Investeringar*)	130	223	453	726	497

\*) för bolaget väsentliga investeringar skall specificeras på raderna under totalsumman.



# RESECENTRUM MARK O EXPLOATERING I LINKÖPING AB

## TREÅRSPLAN 2018-2020

### *Kommentarer till treårsplan*

#### **Generellt**

Det pågår diskussioner med olika fastighetsägare om förvärv inom ResMex intresseområde i linje med gällande verksamhetsplan. I treårsplanen ingår ett större fastighetsförvärv under 2018 och ett under 2020. Det verkliga utfallet av när de större fastighetsinvesteringarna faktiskt kommer att ske påverkar ResMex resultat, balansräkning och soliditet avsevärt, vilket gör att treårsplanen innehåller en betydande osäkerhet i detta avseende.

#### **Resultatbudget**

Prognosen för nya fastighetsförvärv är osäker och ökade hyresintäkter till följd av förvärv ingår med en schablon i planen. Under tiden fram till exploatering kan bolaget erhålla hyresintäkter – om det är möjligt att hyra ut bostäder och lokaler. Treårsbudgeten utgår från fortsatt uthyrning. Eftersom sådan uthyrning sker med så kallade rivningskontrakt kan det bli svårare att hyra ut när det återstår kort tid till exploateringen. Denna risk ökar något i slutet av planperioden.

#### **Balansbudget**

Balansomslutningen beräknas öka till följd av de planerade bruttoinvesteringarna. Dessa uppgår till sammanlagt cirka 330 mkr under perioden 2018 – 2020 och finansieras genom upptagande av långfristiga lån. De beräknade fastighetsförvärven redovisas som förvärv av omsättningsfastigheter.

#### **Nyckeltal**

Bolagets resultat för perioden 2018 – 2020 är positivt och är i överkant av ramen för ägardirektivet. Kommunfullmäktige har fastställt att målet är att bolaget ska ha ett långsiktigt resultat som är 0-2% av justerat eget kapital.

Kommunfullmäktige har fastställt att bolaget ska ha en långsiktig soliditet på 5 – 25% beräknat på justerat eget kapital.

År 2018 beräknas soliditeten uppgå till 30% Åren därefter beräknas soliditeten sjunka till 22% år 2020.

#### **Investeringar**

##### Björngatan

Diskussioner pågår för att förvärva den kvarvarande fastigheten på Björngatan.

##### Gamla Tanneforsvägen

Diskussioner pågår med ägarna för ByggMax-tomten (Klövern). Bedömningen är att det blir svårt att komma i mål med en fastighetsöverlåtelse innan den definitiva placeringen av Ostlänken är beslutad. Konstruktiva diskussioner pågår med Skanska om förvärv av fastigheten Möbeln.

##### Stångebro

Det pågår diskussioner med flertalet av ägarna till de fastigheter på Stångebro som ResMex ännu inte förvärvat.

##### Övrigt

Då planerna för projektstart av Ostlänken och nytt resecentrum skjuts framåt i förhållande till tidigare planer, blir konsekvensen att underhållsinsatserna av befintliga byggnader ökar för att förlänga dess tekniska livslängd. I treårsplanen är dessutom mindre belopp avsatta för nödvändiga reinvesteringar.

ResMex deltar aktivt i Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningens övergripande planering inför utbyggnad av Ostlänken och nytt resecentrum. Sett i ett övergripande perspektiv är processen med förvärv under acceptabel kontroll för att möta förvaltningens krav om tillgänglig mark inför utbyggnaden.

## EKONOMI

### Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

(alla belopp i Mnkr)

#### FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	10	17	13	16	19
Resultat före dispositioner o skatt	1	7	2	2	2
Årets resultat	0	0	0	0	0

#### FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>184</b>	<b>194</b>	<b>376</b>	<b>400</b>	<b>526</b>
Långfristiga skulder	70	75	257	281	405
Synligt eget kapital	105	111	112	114	116
Justerat eget kapital, mht reserver	105	111	112	114	116
Justerat eget kapital, mht övervärden	105	111	112	114	116

#### NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	57	58	30	28	22
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)	57	58	30	28	22
Avkastning på justerat eget kapital	1	7	1	2	2
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

#### FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten	-11	-7	-180	-24	-122
Kassaflöde från investeringar	0	0	0	0	0
Kassaflöde från finansiering	12	5	180	24	124
Koncernbidrag/lån	12	5	182	24	124

<b>INVESTERINGAR</b>					
	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>TREÅRSPLAN</b>		
			<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Investeringar*)	12	17	182	24	124

\*) för bolaget väsentliga investeringar skall specificeras på raderna under totalsumman.

# LINKÖPING CITY AIRPORT AB

## TREÅRSPLAN 2018-2020

---

### *Kommentarer till treårsplan*

#### *Resultatbudget*

Linköping City Airport trafikeras av KLM med upp till 3 avgångar per dag och under sommar-perioden av Czech Airlines med direktflyg till Prag 2 ggr/vecka. Förutom linjetrafiken trafikeras LPI av ambulansflyg, privatjet/charter, och mindre fraktflygplan (bl a med radioaktiva isotoper som ska till Universitetssjukhuset). SAS upphörde med sin trafik den 18 januari på grund av produktionsbrist och det har påverkat både våra intäkter och kostnader.

Fram till och med 31 augusti 2017 har vi haft 92 667 resenärer vilket är en minskning med 10 512 på grund av att Köpenhamnslinjen upphörde i januari. KLM har dock ökat antalet resenärer under samma period med 2 504. Vi uppskattar att antalet passagerare för 2017 kommer hamna kring 140 000 passagerare.

Beläggningen för KLM är fortsatt mycket bra.

Från den 6 juli till den 27 augusti har Czech Airlines trafikerat Linköping-Prag under torsdagar och söndagar. Beläggningen har varit tillfredställande även i år.

Under Almedalsveckan har Almedalsflyget trafikerat linjen Linköping-Visby med totalt 14 avgångar/ankomster.

Vår största kostnad avser avgiften till SAAB för tillgänglig flygplats, avgift till Coor som bemannar ramp/säkerhetskontroll samt personalkostnad. För 2017 räknar vi med ett resultat som ligger i fas med budget, d.v.s. +/-0.

Vi har i denna treårsplan lagt in bibehållen nivå på det koncernbidrag vi erhåller.

#### *Investeringar*

**2016:** 0,8 mnkr, (GPU, värmare samt nytt flygradiosystem.)

**2017:** 3 mnkr (Eget check-in system för att öka flexibiliteten, Power Stow, Blower) **UTFALL – 2 mnkr för en Power Stow samt investering i utbyggd business lounge.**

**2018:** 1 mnkr (SAFE Aero Blower, utbyte av befintliga samt inköp av fler sittmöbler)

**2019:** 1,5 mnkr (Amadeus Altea incheckningssystem samt buffert för ersättning av gammal utrustning)

**2020:** 1 mnkr (div. maskinell utrustning som kan behövas bytas ut)

Ovanstående investeringar är viktiga för att upprätthålla driften samt utveckla verksamheten i befintliga lokaler.

## EKONOMI

### Linköping City Airport AB

(alla belopp i Mnkr)

#### FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	24,2	62,6	63	63,5	64
Resultat före dispositioner o skatt	- 39,9	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0

#### FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>					
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Synligt eget kapital	14	14	14	14	14
Justerat eget kapital, mht reserver	14	14	14	14	14
Justerat eget kapital, mht övervärden	14	14	14	14	14

#### NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	60,3	100	100	100	100
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)					
Avkastning på justerat eget kapital	0,3 %	0	0	0	0
Medeltal anställda	16	17	17	18	18

#### FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten					
Kassaflöde från investeringar					
Kassaflöde från finansiering					
Koncernbidrag/lån					

<b>INVESTERINGAR</b>					
	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>TREÅRSPLAN</b>		
			<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Investeringar*)</b> <b>2018</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAFE Areo Blower för att monteras på befintlig avisningsfordon. Idag handsopas vingarna för att få bort snö, då pressen blir allt hårdare för att få iväg flygplanen på tid så skulle detta effektivisera hanteringen, främst på morgonen.</li> <li>• 60 stycken av våra stolar blir nu 15 år och är utslitna. De behöver ersättas och samtidigt behöver vi köpa in ytterligare 40 st. vid utökad samtida trafik.</li> </ul> <p><b>Ökad driftskostnad 2018 pga investeringar:</b></p> <p>Blower: 550 000 kr – avskrivning 15 år = leverans juli – 18 334 kr för 2018 och sedan 36 667 kr/år.  Stolar: 450 000 kr – avskrivning 10 år = 45 000 kr/år</p>	1	2,0	1 msk	1,5 msk	1 msk

\*) för bolaget väsentliga investeringar skall specificeras på raderna under totalsumman.

# SCIENCE PARK MJÄRDEVI AB

## TREÅRSPLAN 2018-2020

---

### *Kommentarer till treårsplan*

Kommentarer till bolagets framtagna treårsplan indelad i nedanstående rubriker.

#### ***Resultatbudget***

Bolagets omsättning kommer för 2017 att uppgå till ca 11 miljoner. Givet de förutsättningar vi nu känner kommer omsättningen under perioden 2018-20 att landa i intervallet 10-12 miljoner.

Resultatet kommer även i framtiden att vara lågt eftersom det är själva andemeningen med bolagets verksamhet.

#### ***Balansbudget***

Runt årsskiftet 2013-14 genomfördes en nyemission i bolaget, vilket innebar att aktiekapitalet höjdes till 1 miljon (tidigare 100 tkr) och dessutom tillkom en villkorad Överkursfond om 900 tkr. I och med denna emission så tecknas inte längre en kapitaltäckningsgaranti från ägarens sida.

#### ***Nyckeltal***

Ägaren ställer i ägardirektiven följande krav på bolaget:

- ett långsiktigt resultat som är 0-2% av justerat eget kapital
- en långsiktig soliditet på >15% beräknat på justerat eget kapital.

#### ***Investeringar***

Bolaget har inga planerade investeringar under perioden.

## EKONOMI

### Science Park Mjärdevi AB

#### FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Rörelsens intäkter	14	11	11	12	12
Resultat före dispositioner o skatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	0,004	0,025	0	0	0

#### FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>					
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Synligt eget kapital	2	2	2	2	2
Justerat eget kapital, mht reserver	2	2	2	2	2
Justerat eget kapital, mht övervärden	2	2	2	2	2

#### NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Soliditet, beräknad på synligt kapital	32 %	>15%	15%	15%	15%
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)					
Avkastning på justerat eget kapital	2	1-2%	0%	0%	0%
Medeltal anställda	7	6	8	8	8

#### FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2016	2017	2018	2019	2020
Kassaflöde från verksamheten					
Kassaflöde från investeringar					
Kassaflöde från finansiering					
Koncernbidrag/lån					



<b>INVESTERINGAR</b>					
	<b>Utfall 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>	<b>TREÅRSPLAN</b>		
			<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Investeringar*)					
Soliditet**)					

\*) för bolaget väsentliga investeringar skall specificeras på raderna under totalsumman.

\*\*\*) Huruvida soliditetsmålet uppfylls beror helt på när Linköpings kommun betalar ut basfinansieringen.