

LEJONFASTIGHETER AB

Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen –del 2

Nyckeltal

Belopp i mnkr	2017	2016	2015
Omsättning mnkr	735	689	659
Balansomslutning, mnkr	4 717	4 477	4 175
Justerat eget kapital, mnkr	878	814	850
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	72	80	119
Årets resultat i % av justerat eget kapital	8,5	9,7	15,0
Soliditet %	19	18	20
Soliditet m h t marknadsvärdering %	44	44	43
Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig ggr	4,9	5,0	4,7
Investeringar (brutto), mnkr	353	525	480
Investeringar (netto), mnkr	348	523	462
Antal anställda	64	53	43

Måluppfyllelse

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 72 (80) miljoner kronor. Avkastning på det egna kapitalet var 8,5 procent (9,7). Resultatet innebär att ägarens långsiktiga avkastningskrav, på minst 7 procent på det egna kapitalet, uppnås. Justerad soliditet var vid årets slut 19 procent (18) vilket är högre än ägarens långsiktiga krav på minst 12 procent

En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett övervärde på drygt 3 500 miljoner kronor, vilket innebär en justerad soliditet på 44 (44) procent. Ägarens mål för soliditet med hänsyn till marknadsvärdering är långsiktigt minst 25 procent. Fortsatt låga räntor bidrar till en räntetäckningsgrad på 4,9 (5,0) vilket överstiger målet på minst 2,0.

Verksamheten 2017

Hysesintäkterna ökade med knappt sju procent vilket förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal.

De externa kostnaderna ökade till 338 (314) miljoner kronor. En del av kostnadsökningen är en följd av förändringar i fastighetsbeståndet och normala prisökningar. Dessutom har kostnader för inhyrda paviljonger varit högre än föregående år. Bolaget fortsätter satsa på underhållsinsatser kopplat dels till större ombyggnationer och dels till åtgärdande av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Totalt uppgick de planerade underhållsåtgärderna till 149 miljoner kronor, där 41 miljoner kronor har aktiverats enligt reglerna för K3.

Vinterkostnaderna, framför allt snö- och halkbekämpning, skiljer sig kraftigt åt mellan olika år. 2017 var ett ekonomiskt gynnsamt år. Samtidigt bidrar bolagets energieffektiviseringsarbete till att hålla nere kostnadsökningen för energi och uppvärmning.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgick till cirka 353 (525) miljoner kronor, inklusive 41 miljoner kronor underhållsåtgärder som har aktiverats. Större om- och tillbyggnader har gjorts i Konserthuset, Berzeliusskolan och Folkungaskolan. Bland pågående projekt finns ett vårdboende, allaktivitetshuset Agora samt fler lärplatser i förskolor och skolor.