



Linköping Stadshus AB

Treårsplan 2019-2021 för kommunala bolag, bilaga



**Linköpings
Stadshus AB**

Innehåll

1.	Linköpings Stadshus AB	3
2.	Tekniska verken i Linköping AB	5
3.	AB Stångåstaden	9
4.	Lejonfastigheter AB	17
5.	Sankt Kors Fastighets AB	23
6.	Visit Linköping & Co AB	27
7.	Science Park Mjärdevi AB	29
8.	Linköping City Airport AB	33
9.	Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	36

1. Linköpings Stadshus AB

LINKÖPINGS STADSHUS AB

TREÅRSPLAN 2019-2021

Kommentarer till treårsplan

Resultatbudget

Rörelsens kostnader

Under 2017 och 2018 har bolaget finansierat delar av Linköpingsexpos kostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras Linköpings kommun men ges också som utdelning till densamme. Detta kommer inte att göras kommande år och därför sjunker kostnaderna.

Under 2019 kommer styrelseutbildning för nya styrelser att genomföras vilket kommer innebära ökade kostnader.

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. Därutöver finns förväntningar på extra utdelningar från Tekniska verken 2019 och 2020.

För utdelningar baserade på reavinster prognostiseras 15 mnkr årligen. Totalt innebär det årligen utdelningar om 75,0 mnkr och utdelningsbetingade koncernbidrag med 230,5 mnkr. I treårsplanen har inte extra utdelningar från Tekniska verken för 2019 och 2020 tagits med i sammanställningen.

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.

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 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 42 % 2018 till 38 % 2021. 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 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	77	6,9	7	7	7
Resultat efter finansiella poster	41	54	-79	-83	-87
Årets resultat	420	268	135	132	130

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR	12 850	12 500	13 600	14 200	14 800
Räntebärande skulder	7 375	7 175	7 875	8 475	9 075
Synligt eget kapital	5 388	5 239	5 374	5 506	5 635
Justerat eget kapital, m h t reserver	5 427	5 278	5 403	5 535	5 664

NYCKELTAL

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	<u>42%</u>	<u>42%</u>	<u>40%</u>	<u>39%</u>	<u>38%</u>
Avkastning på justerat eget kapital	<u>1%</u>	<u>1%</u>	<u>-1%</u>	<u>-1%</u>	<u>-2%</u>
Medeltal anställda	1	0	0	0	0

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	-171	-100	-100	-100	-100
Kassaflöde från investeringar	211		-	-	-
Kassaflöde från finansiering	45		-	-	-
Koncernbidrag/lån	256	200	200	200	200

2. Tekniska verken i Linköping AB

1

TEKNISKA VERKEN I LINKÖPING AB, KONCERN

TREÅRSPLAN 2019-2021

Kommentarer till treårsplan

Tekniska verken-koncernens finansiella treårsplan är upprättad utifrån den femårsplan som fastställts av styrelsen den 29 augusti, vid inriktningsbeslut för koncernens fortsatta arbete med Affärsplan.

Den finansiella treårsplanen och första året 2019 utgör inte budget för koncernen utan är ett startläge för den fortsatta budget- och affärsplaneringsprocessen inom koncernen. Tekniska verken koncernens budget för 2019 och Affärsplan 2019-2023 fastställs formellt av styrelsen i november 2018.

Resultaträkning

Koncernens resultatprognoser bygger på ett så kallat "normalårsantagande" vad gäller förutsättningar som temperatur, nederbörd, vind. Volym- och prisutveckling gentemot kund bedöms i likhet med tidigare som begränsad i de flesta affärssegment. Prognosen för innevarande år (2018) visar en väsentlig resultatförbättring jämfört med föregående år och budget för 2018. Främsta orsakerna är de väsentligt högre elpriserna och en mycket gynnsam vattenkraftsproduktion under första halvåret. Bixias officiella elprisprognos från maj 2018 utgör grund för prognosens elprisantagande. En volatil elprismarknad kan medföra betydande slag. En stabilisering av elpris på dagens nivå eller fortsatt ökning kan medföra återtagande av vissa tidigare gjorda nedskrivningar. Detta prövas särskilt i samband med upprättande av årsbokslut.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader stärks i treårsplanen jämfört med avlämnad plan föregående år. Elpriserna har ökat väsentligt. En ytterligare positiv effekt enligt kan förväntas om elpriset vidmakthålls eller höjs ytterligare, vilket många bedömare tror. Betydande positiva effekter återfinns främst inom Affärsområde Flödande Energi med vattenkraft och vindkraft. Fokus på fortsatt driftsoptimering, ökad kundorientering, digitalisering och resultatgenererande investeringar ska bidra till fortsatt positiv utveckling.

Koncernens personalstyrka bedöms i allt väsentligt oförändrad.

Vid beräkning av årets resultat har schablonskatt om 22 % beaktats. Skatteberäkning påverkas mycket materiellt av på vilken sida ett årsskifte skattemässiga överavskrivningar kan göras. Det kan medföra betydande rörelser mellan åren.

Koncernen har beaktat att utdelningsbetingat koncernbidrag om 187 mnkr lämnas för respektive planeringsår. Utöver detta koncernbidrag har planerats för extra utdelning om 125 mnkr 2019 och 75 mnkr 2020.

Balansräkning

Koncernens finansiella ställning kommer fortsatt vara god. Soliditeten planeras uppgå runt 50% respektive år trots omfattande investeringsverksamhet och planerade extrautdelningar utöver det ordinarie utdelningsbetingade koncernbidraget. Investeringarna överstiger de årliga avskrivningarna varje år vilket ökar koncernens kapitalbindning. Rörelsekapitalet, netto, bedöms relativt konstant under perioden och likviditeten bedöms fortsatt god.

Koncernens finansiering innefattar såväl kortfristig som långfristig upplåning. Tillkommande finansiering är normalt långfristig. Flerårsplanens finansieringsbehov ryms inom de finansieringsramar som den så kallade Linköpingsgruppen gemensam arbetat fram.

Uppskjuten skatt ingår i redovisade totala skulder. Dessa ökar till följd av ökade överavskrivningar och i koncernredovisningen uppdelad egenkapitalandel respektive uppskjuten skatteandel.

Nyckeltal

Koncernens avkastningsmål om minst 6 % som snitt över en flerårsperiod uppnås under hela planeringsperioden. Soliditeten överstiger under hela planeringsperioden det riskgolv som ägaren satt upp vid 30 %.

Koncernens kassaflöde är under hela planeringsperioden positivt före utdelning och koncernbidrag, trots omfattande investeringar.

5

Investeringar

Koncernen har i affärsplanen antagit en ny strategi för koncernens framtida elproduktion bland annat för att, på affärsmässig grund, fortsätta koncernens miljöarbete och också understödja ägardirektiven om CO2-neutralt Linköping 2025. De strategiska investeringarna i förnybar elproduktion har i treårsplanen beaktats från år 2020 vid första beräknade drifttagande. De tillkommande investeringarna redovisas inom kategorin "Nya produkter och områden" och uppgår till 227 mnkr 2020 och 205 mnkr 2021. Detaljerad likviditetsplanering mellan åren är i detta skedet inte möjlig, men grundstrategin återspeglas i treårsplanen.

Arbetet med långsiktig avveckling av kraftvärmeverket i centrala Linköping pågår samtidigt som planeringen för att avveckla fossilt bränsle har intensifierats enligt den plan som antogs i samråd med ägaren under 2017. Under 2019 planeras för cirka 130 mnkr för detta.

Investeringar inleds 2019 i lagtvingande byte av elmätare och fortgår under planeringsperioden.

Fortsatt satsning på utbyggnad av bredband i regionen.

EKONOMI

Tekniska verken i Linköping AB

Koncernen

(alla belopp i mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	4.839	5.475	5.300	5.300	5.433
Resultat före dispositioner o skatt	636	745	760	696	715
Årets resultat (chg EK)	162	285	280	281	371

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR	10.093	10.466	11.141	11.520	11.880
Långfristiga skulder *)	5.151	5.239	5.634	5.733	5.721
Synligt eget kapital	4.942	5.227	5.507	5.788	6.159
Justerat eget kapital, mht reserver					
Justerat eget kapital, mht övervärden					

NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	49 %	50 %	49 %	50 %	52 %
Avkastning på justerat eget kapital**)	13 %	14 %	14 %	12 %	12 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	8 %	7 %	7 %	7 %
Medeltal anställda	875	900	900	900	900

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	1.366	1.423	1.477	1.467	1.503
Kassaflöde från investeringar	-690	-1.108	-1.438	-1.207	-1.205
Kassaflöde från finansiering	-649	+88	+395	+99	-12
Koncernbidrag/utdelning	-187	-337	-312	-262	-187

*) Koncernens finansiering planeringsmässigt uppdelas inte i kort respektive långguldning. Redovisad långfristiga skulder avser såväl kortfristiga som långfristiga skulder.

***) Resultat efter finansiella poster i relation till eget kapital.

INVESTERINGAR

Investeringar

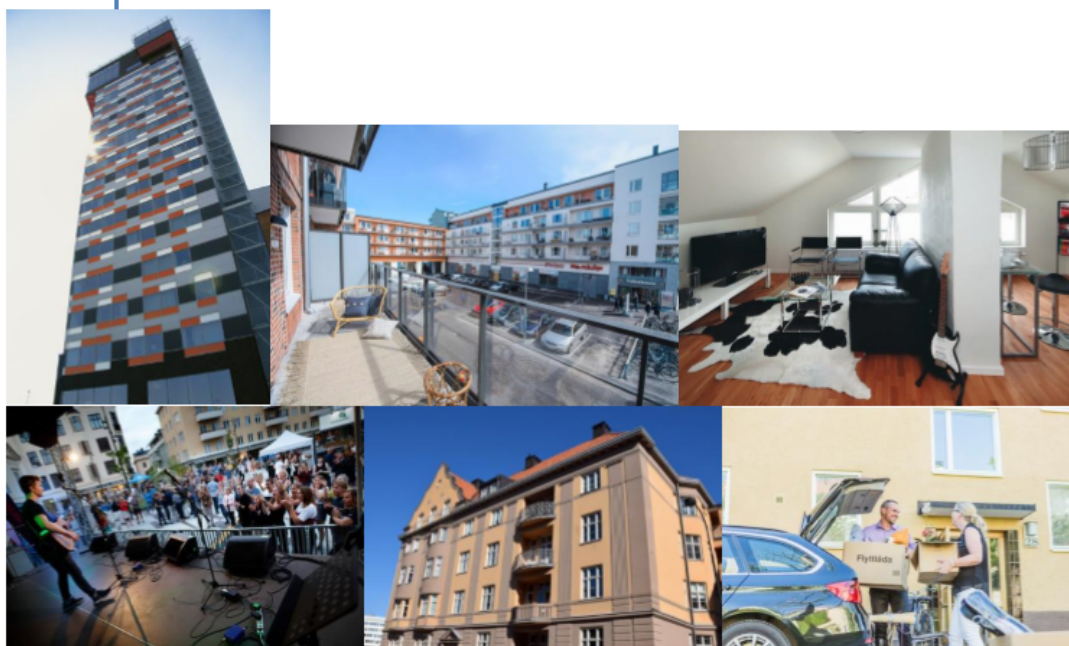
Mnkr	Prognos	Treårsplan 2019-2021		
	2018	2019	2020	2021
<i>Investeringar per kategori</i>				
Lag/tillstånd	98	114	91	76
Förnyelse	439	554	531	535
Exploatering beordrad	124	107	115	104
Exploatering önskvärd	323	276	193	185
Kapacitetshöjande	51	150	30	100
Nya produkter områden	61	218	247	205
Kostnadsbesparing	12	20		
Summa investeringar	1 108	1 438	1 207	1 205

3. AB Stångåstaden

AB Stångåstaden

TREÅRSPLAN 2019-2021

Ärende 6

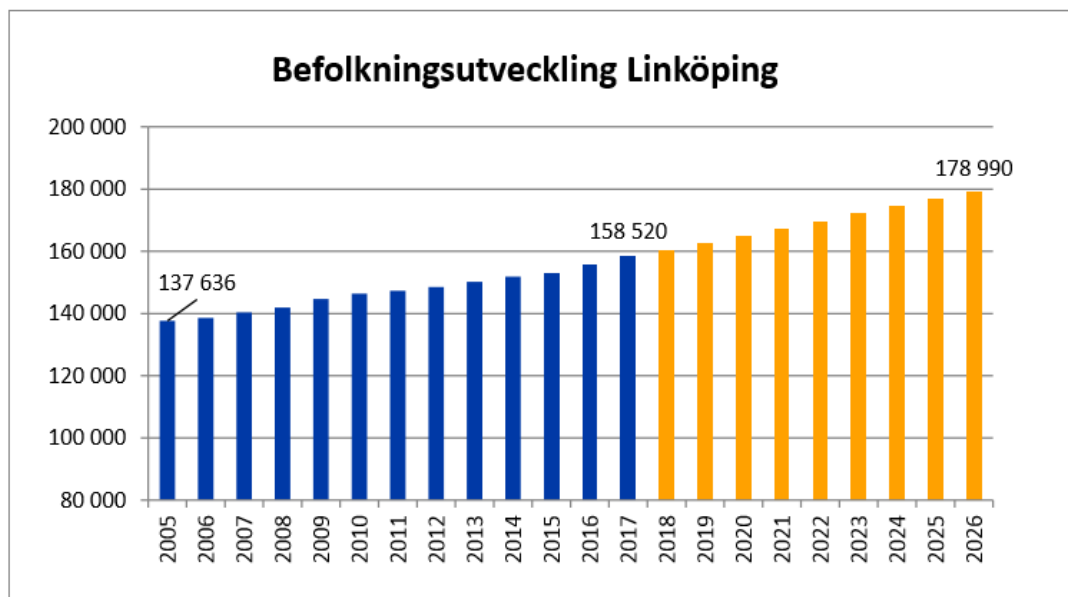


2018-09-17
AB Stångåstaden

Allmänt

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. Under 2017 passerade vi 158 000 invånare i Linköping. Prognosen för de kommande tio åren, som Linköpings kommun tagit fram, visar på en fortsatt befolkningsökning i minst samma takt.

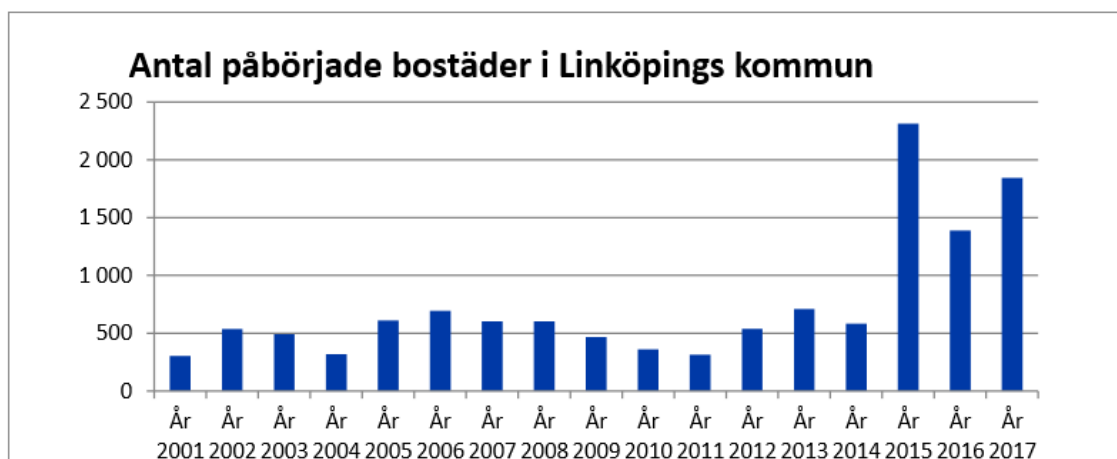
Ett bostadsbolag med hyresrätter är starkt beroende av hur kommunen utvecklas. Många faktorer spelar förstås in för en kommuns utveckling, t ex befolkningsutvecklingen, pendling, handel, bostäder, näringsliv och arbetsmarknad på orten.



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 18 400 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.

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.



Diagrammet ovan visar att en kraftig ökning av bostadsbyggandet under år 2015 då över 2300 nya lägenheter påbörjades. Även förra året sticker ut med 1 844 påbörjade. Den genomsnittliga nivån mellan 2001 och 2014 låg på ca 500 bostäder per år. Under 2017 färdigställdes 823 bostäder i Linköping, varav 244 småhus och 1 396 bostäder i flerbostadshus samt 183 studentbostäder.

Högtryck i bostadsbyggandet

Det är högtryck i organisationen kring 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. Utöver projekten i tabellen arbetar bolaget med en mängd projektidéer, t ex i Roxtuna, Lambohov och Abisko.

Under 2017 blev 541 stycken nyproducerade lägenheter inflyttningsklara. I kvarteret Alnen i Övre Vasastaden har 145 bostäder färdigställts. I Gottfridsberg, Västanfläkten var det inflyttningsklara i 33 lägenheter som byggts ovanpå en parkeringsanläggning som redan fanns i kvarteret. I dotterbolaget Studentbostäder har sista etappen med 104 lägenheter av Irrblosset färdigställts. I Vallastaden färdigställde bolaget 252 bostäder varav 183 studentbostäder i området.

I dagsläget har Stångåstaden cirka 600 bostäder under uppförande. Kvarteret Norrskenet i Vasastaden byggs i tre etapper med cirka 100 lägenheter i varje etapp. Den första etappen kommer att bli inflyttningsklar hösten 2018, den andra etappen är igång och den tredje startar under 2019. Höjdpunkten med 50 bostäder i Majelden är i slutskedet och inflyttningsklara sker under september-oktober 2018. På den tidigare parkeringsplatsen Eddan, i korsningen Drottninggatan–Djurgårdsgatan, byggs 231 nya hyresrätter och flera lokaler i bottenvåningarna.

Övriga projekt som håller på att startas upp är Ebbepark, som är ett samarbete med systerbolaget Sankt Kors. Vi är igång med ett parkeringsgarage och planerad start av första etappen bostäder i kvarteret Lugnet är runt årsskiftet. Dessutom startar vi byggnationen av 85 smålägenheter i Lambohov under senare delen av hösten.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj nedan drygt 2 500 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Djurgårdsgatan, Åbylund, Berga, Skäggetorp och Ryd. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

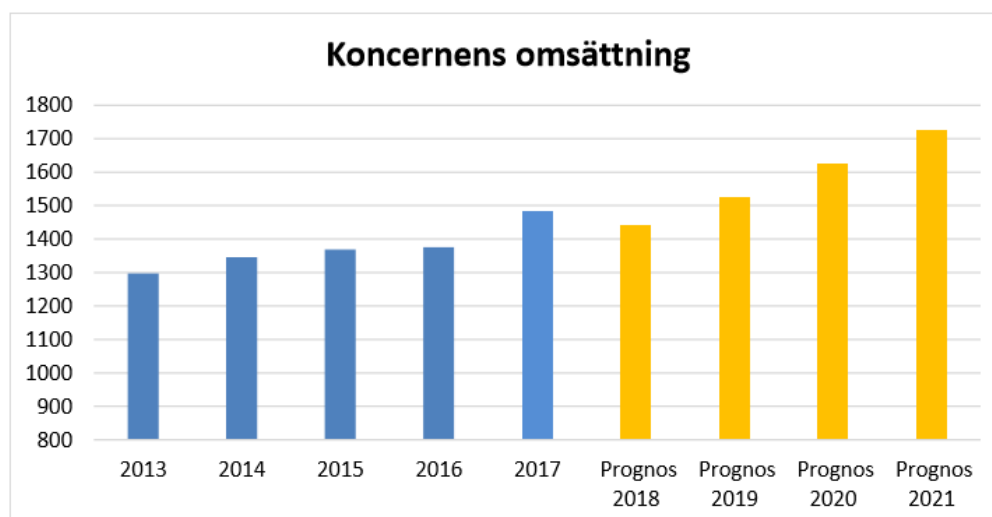
Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 950 mnkr under 2017 och planerade investeringar för 2018 är ca 900 mnkr.

Projekt - pågående	Pågående	Antal lgh	Invest mkr
Övre Vasastaden - Agraffen		300	885
Majelden, Höjdpunkten		50	148
City - Eddan		231	770
Summa		581	1 803

Projekt - under upphandling	Byggstart	Antal lgh	Invest mkr
Lambohov, Isskrapan	2018	85	88
Ebbepark, Kv Lugnet	2019	293	890
Summa		378	978

Projekt - planerade	Byggstart	Antal lgh	Invest mkr
Ebbepark, Kv Dynamiken	2019	260	750
Ebbepark, Kv Labbet	2020	200	600
Stolplyckan, förtätning	2019	80	190
Djurgårdsgatan, Trumslagargatan	2020	100	210
Åbylund, förtätning	2020	230	600
Ryd, förtätningar	2020	300	600
Skäggetorp	2020	100	220
Flamman, studentbostäder	2020	200	350
Berga, förtätningar	2020	200	450
Summa		1 670	3 970

Den höga nyproduktionstakten är möjlig tack vare bolagets starka finansiella ställning. Utveckling av omsättning visas i diagrammet nedan:



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 en del av bolagets fastighetsbestånd kräver renovering och ombyggnad för att förbättra energiprestanda och erbjuda våra kunder en modern standard. Huvuddelen av ombyggnationerna koncentreras till våra bostadsområden från 50- och 60-talet.

Stångåstaden planerar för att renovera 300-500 bostäder årligen. De senaste åren har vi haft en takt på ca 350 ombyggda lägenheter per år. Investeringar i ombyggnationer beräknas uppgå till ca 300 Mkr per år de kommande åren. Vi håller på att sätta modeller för att renovera i olika nivåer för att anpassa produkt och pris efter olika kundgrupper och kunders olika önskemål.

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 detaljplanelagd 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. Vi arbetar både lokalt och nationellt för att förbättra förutsättningarna för att bygga mer och till lägre kostnad.

Energieffektivitet i Stångåstaden

Stångåstaden har tydliga målsättningar för att minska energianvändningen med programmet 25/25. Vi ska minska mängden köpt energi med 25 % per ytenhet till år 2025, jämfört med 2011 års förbrukning. Fram till årsskiftet 2017-2018 har Stångåstaden genomfört energiåtgärder som har uppmätt besparing på 10,9 % GWh.

Vi har kommit halvvägs till vårt mål 25-25 och kommer framöver att fortsätta arbeta med energibesparingar på bred front. Vi byter ut tekniska installationer, trimmar anläggningar, bygger om, bygger nytt, satsar på solceller och jobbar med beteendefrågor.



Social hållbarhet- stadsdelsutveckling

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

Vi arbetar brett med sociala hållbarhet, exempelvis genom:

- Föreningssamarbeten
- Stadsdelsutveckling, aktiviteter i stadsdelar
- Sommarjobb
- Sociala krav i upphandlingar
- Samverkan med 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.



Vi är igång med tre stadsdelsprojekt, Berga, Skäggetorp och Ryd. Målet är att skapa tryggare och attraktivare bostadsområden. Genom hög delaktighet vill vi genomföra olika aktiviteter som kommit fram i dialog. Vi satsar t ex på upprustning av utemiljö, skapar förutsättningar till sysselsättning för ungdomar och jobbar med trygghetsfrågor. De olika områdena kommer har sina egna planer och lösningar.

Resultatprognos 2019-2021

Treårsplanen för 2019-2021 baseras på koncernens befintliga fastighetsbestånd och inkluderar planerad nyproduktion. Eventuella köp eller försäljningar av fastigheter under prognosperioden har inte beaktats i resultaträkningarna.

Hyresintäkter – hyresbortfall

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

Vi räknar med att de årliga hyreshöjningarna långsiktigt följer inflationen.

Driftkostnader

Bolagets driftkostnader har de senaste åren ökat med ca 2-3 %. 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 ca 4 200 mnkr till ca 7 000 mnkr under prognosperioden samt stigande marknadsräntor under perioden.

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 7 000 mnkr till cirka 10 400 mnkr och den långfristiga upplåningen till 7 000 mnkr för perioden fram till 2021.

Framtida övervärden i fastigheter är 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 10 september 2018

Fredrik Törnqvist
VD

EKONOMI

AB Stångåstaden

Koncernen

(alla belopp i Mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	1 483	1 441	1 491	1 556	1 639
Resultat före skatt & reavinster (K3) ¹⁾	218	180	185	190	195
Resultat före skatt (K3) ¹⁾	881	180	185	190	195
Årets resultat (K3)	775	130	135	140	145

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR					
Långfristiga skulder	3 865	4 400	4 915	5 933	6 913
Synligt eget kapital	3 860	4 017	4 189	4 370	4 543
Just eget kapital, mht reserver	3 860	4 017	4 189	4 370	4 543
Just eget kapital, mht övervärden ²⁾	15 299	15 680	16 525	17 467	18 205

NYCKELTAL

	Utfall 2017	Prognos 2 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	45,7 %	45,0 %	42,6 %	39,6 %	37,2 %
Avkastning på justerat eget kapital, exkl reavinster (K3)	6,3 %	4,6 %	4,8 %	4,9 %	4,5 %
Direktavkastning (inkl K3 effekt)	2,7 %	2,5 %	2,6 %	2,6 %	2,7 %
Medeltal anställda	175	175	175	175	175

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	393	400	411	442	463
Kassaflöde från investeringar	-29	-900	-1 059	-1 433	-1 475
Kassaflöde från finansiering	-199	800	1 018	980	1 141
Koncernbidrag/utdelning	-135	-65	-65	-65	-65

INVESTERINGAR

	Utfall 2017	Prognos 2 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Investeringar	950	900	1 059	1 433	1 475

1) Avser resultat före eventuella koncernbidrag

2) Hänsyn tagen till latent skatt

4. Lejonfastigheter AB



Lejonfastigheter

1(5)

Dokumentnummer

Objektnr/ Projektnr

Utgåva

Dokumentnamn

90030

1

3-årsplan 2019-2021

Dokumenttyp

Utfärdare

Datum

Godkänt av

Godkänt datum

Ann Sandell

2018-09-17

2018-09-

Lejonfastigheter AB 3-årsplan 2019-2021

Dokumentnummer	Objektnr/ Projektnr	Utgåva	
	90030	1	
Dokumentnamn	Dokumenttyp		
3-årsplan 2019-2021			
Utfärdare	Datum	Godkänt av	Godkänt datum
Ann Sandell	2018-09-17		2018-09-

Redovisning av Lejonfastigheters treårsplan 2019-2021

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 3-årsplanen 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.

1.1 Resultatbudget

Den globala och nationella ekonomiska utvecklingen visar fortsatt god utveckling. Samtidigt kvarstår de politiska riskerna i omvärlden. Marknadsräntorna förväntas långsamt stiga under 3 årsperioden. Inflationen i Sverige förväntas stabiliseras runt 2 % .

På grund av ovanstående förväntas hyresintäkterna enligt avtal endast stiga svagt under perioden. Ökningen förväntas till 2-7 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.

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 framtagen investeringsplan.

Resultat efter finansiella poster kommer under perioden ligga mellan 61 och 73 mnkr.

Lejonfastigheter har ej tagit hänsyn till ev. påverkan av intäkter och kostnader avseende det nya uppdraget i 3-årsplanen.

Dokumentnummer	Objektnr/ Projektnr	Utgåva	
	90030	1	
Dokumentnamn	Dokumenttyp		
3-årsplan 2019-2021			
Utfärdare	Datum	Godkänt av	Godkänt datum
Ann Sandell	2018-09-17		2018-09-

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 2019 uppgå till 4 500 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 %. 3-årsplanen visar att bolaget uppfyller dessa krav men att soliditeten sjunker till cirka 14% 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, där investeringsbeloppet även fördelar sig åren efter innevarande plan. Totalt har en investeringsvolym på knappt 2 400 mnkr, antagits i 3-årsplanen.

Utfärdare

Datum

Objektnr/ Projektnr

Ann Sandell

2018-09-17

90030

3-årsplan 2019-2021

Bakgrund

I Lejonfastigheters verksamhetsplanering ingår att årligen fastställa en ekonomisk plan för kommande treårsperiod. Enligt tidplan för ekonomiska rapporter från de kommunala bolagen ska en styrelsebehandlad 3-årsplan inlämnas till Stadshus AB och kommunledningskontoret i september medan en styrelsebehandlad budget för nästkommande år ska inlämnas i november. I samband med budgeten ska bolaget även fastställa en lånelimit.

Förslag

Lejonfastigheter har med ovanstående bakgrund tagit fram en 3-årsplan för perioden 2019-2021. Planen har gjorts på en detaljerad nivå, där bland annat kraft lagts på underlag och analys av underhållsbehov och samordning med kommande investeringsprojekt. Förslaget är därför att redan i samband med beslut om 3-årsplanen anta planens första år som budget samt fastställa lånelimit för 2019.

Föreslagen 3-årsplan visar att Lejonfastigheter uppnår ägarens samtliga ekonomiska krav under perioden.

Enligt förslaget uppgår den externa upplåningen till mellan 3 635 mnkr och 4 200 mnkr under 2019. Då det finns osäkerhet i investeringsvolymen bör lånelimiten innehålla en marginal för ytterligare investeringar varför förslaget är att fastställa lånelimiten till 4 500 mnkr.

I förslaget har underhåll för knappt 140 mnkr budgeterats för 2019. Enligt gällande redovisningsprinciper ska åtgärder som är utbyte av betydande komponent aktiveras i balansräkningen. Bedömningen är att ungefär en tredjedel av underhållet kategoriseras som detta. Verklig fördelning fastställs när respektive åtgärd specificeras.

Styrelsen föreslår besluta:

att anta förslag på 3-årsplan för 2019-2021

att första året i 3-årsplanen utgör Budget 2019

att fastställa lånelimiten för 2019 till 4 500 mnkr

att under 2019 genomföra underhåll för 140 mnkr, preliminärt fördelat på 105 mnkr som kostnadsförs och 35 mnkr som aktiveras i enlighet med redovisningsprinciperna.

Lejonfastigheter AB

Susanna Roback

Bilaga: 3-årsplan för 2019-2021

Lejonfastigheter AB

(alla belopp i mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	736	753	781	800	853
Resultat före dispositioner o skatt	73	63	73	61	66
Årets resultat	107	18	27	18	22

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR					
Långfristiga skulder*	3 252	3 635	4 200	4 800	5 250
Synligt eget kapital	657		615	633	654
Justerat eget kapital, mht reserver	878	811	843	877	905
Justerat eget kapital, mht övervärden	3 632	3 313	3 346	3 564	3 889

NYCKELTAL

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på just eget kapital	19%	16%	15%	14%	14%
Soliditet mht marknadsvärdering	44%	44%	38%	37%	36%
Avkastning på justerat eget kapital	9,7%	7,4%	8,8%	7,1%	7,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,3	4,9	4,1	3,4
Medeltal anställda	64	72	74	75	75

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	268	87	274	299	319
Kassaflöde från investeringar	-348	-525	-800	-860	-730
Kassaflöde från finansiering	126	257	526	561	411
Koncernbidrag**	39	39	39	39	39

Lejonfastigheter AB

(alla belopp i mnkr)

INVESTERINGAR

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Investeringar	353	525	800	860	730
Investeringar 2019					
Skolor, ny-, om- och tillbyggnader - Kungsbergsskolan, Vidingsjöskolan, Linghamsskolan och Vist skola m fl.					
Sportanläggningar - Simhall Linköping - Simbassäng Tinnebäcksbadet - Vasahallen					
Energioptimering/installationer/reinvesteringar					

* Inkl kortfristiga skulder som avser långfristig finansiering

** Utdelningsbetingat

5. Sankt Kors Fastighets AB

TREÅRSPLAN 2019-2021

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 Parkeringservice 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.

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

Vreta Kluster AB driver klusterverksamheten i Vreta Kluster medan fastigheterna finns kvar i Sankt Kors balansräkning. Process med försäljning av aktier i Vreta Kluster AB pågår enligt fattade beslut och där aktiemajoriteten kommer att vara kvar hos Sankt Kors.

Linköping Mappen 4 Holding AB har under 2018 hanterat försäljningen av byggrätter i Ebbepark till Stångåstaden i enlighet med ett nytt avtal mellan Sankt Kors och Stångåstaden. Bolaget kommer att lämna uppkommen vinst som utdelning till Sankt Kors moderbolag under 2018. Ytterligare byggrättsförsäljningar kommer att ske efter treårsplanen.

Linköping Industrin 2 Holding AB med dotterbolag kommer efter försäljning av ägd fastighet till Stångåstaden enligt ovan att ansvara för utbyggnad av gemensamma ytor och anläggningar i Ebbepark.

Resultatbudget

Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas, samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas 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.

Ett nytt avtal mellan Sankt Kors och Stångåstaden ger att ersättning för försäljning av huvuddelen av byggrätterna kommer att ske under 2018 istället för som tidigare tänkt spridas ut under flera år. Försäljningarna ger en markant vinst för 2018 som följs av motsvarande underskott de kommande åren.

Sett i ett längre tidsperspektiv balanserar intäkter o kostnader väl enligt de planer över Sankt Kors långsiktiga prognos som tidigare presenterats.

Balansbudget

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

Nyckeltal

Resultatet för Sankt Kors sett över innevarande år och treårsperioden överstiger avkastningskraven i ägardirektiven, vilket är en nödvändig förutsättning för att kunna orka med konsekvensen av de omfattande investeringarna. Utdelningskravet om 5 mnkr/år kommer att uppfyllas varje år under perioden genom utdelning av balanserade vinster. Soliditeten ligger över de krav som ställs i ägardirektiven.

Investeringar

De större planerade investeringarna är som följer;

Ebbepark

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

Utvecklingen av området sker tillsammans med Stångåstaden, SPM, Näringsliv och tillväxt, LiU och flera kommersiella aktörer. Totalt sett planeras ca 30 000 m² lokalyta samt ca 600 bostäder. Projektet pågår enligt plan med ca 1 250 mnkr i investeringsvolym under perioden.

CAV:OK (tidigare Linköping Aviation Park (LAP))

Förprojektering pågår för 3 etableringar inom CAV:OK. Samarbete pågår med Tillväxtverket och Region Östergötland om en satsning på avancerade material i en satsning som spänner över 3 år. De planerade projekten inom CAV:OK har ökat i omfattning sedan föregående år och den totala investeringen är idag prognosticerad till ca 350 mnkr under perioden.

Akilles

Arbetet med Akilles startade enligt plan under våren 2017 och har både förskjutits i tid och ökat i kostnad på grund av grundläggningsproblematik under hösten 2017. Efter byte av projektledning är nu projektet under kontroll med färdigställande efter årsskiftet 2018/2019, dock till en väsentligt högre kostnad än tidigare budgeterat.

Rättsliga processer pågår mot två av de tidigare inblandade företagen om ersättning för en del av Sankt Kors utökade kostnader.

Gjuteriet

Vi beräknar att kunna starta upp den avbrutna processen med en nybyggnation på Gjuteriet i perioden med en investering om ca 60 mnkr.

Vreta Kluster

Efter ett intensivt arbete tillsammans med region Östergötland och Naturbruksgymnasiet är det nu äntligen dags att dra igång etapp 3! Investering finns med i treårsplanen med ett belopp om 35 mnkr.

Parkeringsgarage Folkungavallen

Förprojekteringen av en större parkeringsanläggning för att lösa samtliga parkeringsbehov för både bostäder och simhall är avslutad. Sankt Kors avvaktar fastställd detaljplan innan fortsatt projektering påbörjas.

Parkeringshus Öst Vallastaden

Produktion av P-hus nr 2 för Vallastaden pågår enligt plan och kommer att färdigställas under 2019. Nettoinvesteringen omfattar ca 55 mnkr.

Parkeringsgarage Vasahallen

I samarbete med Lejonfastigheter pågår arbete med att kunna bygga ett parkeringshus i anslutning till den kommande Vasahallen för ca 160 bilar. Byggstart är planerad till hösten 2018 och investeringen omfattar ca 55 mnkr.

Parkeringshus Drabantgatan

I samarbete med Stångåstaden pågår påbyggnad av ett befintligt parkeringshus på Drabantgatan med två våningar. De tillskapade parkeringsplatserna kommer att bidra till att lösa kommande parkeringsbehov i Ebbepark. Investeringen omfattar ca 50 mnkr.

Ytterligare Parkeringsanläggningar

Det pågår förstudier för ytterligare parkeringsanläggningar på Djurgården och Berga att etableras i perioden. Nettoinvesteringen för dessa omfattar ca 110 mnkr.

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 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	196	339	182	195	223
Resultat före dispositioner o skatt	14	164	0	-14	-28
Årets resultat	1	159	-5	-19	-33

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR	1137	1550	2459	3111	3535
Långfristiga skulder	791	1092	1993	2644	3095
Synligt eget kapital	256	415	410	391	359
Justerat eget kapital, mht reserver	256	415	410	391	359
Justerat eget kapital, mht övervärden	637	663	613	594	564

NYCKELTAL

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	23	27	17	13	10
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)	39	35	23	18	15
Avkastning på justerat eget kapital	5	39	0	-3	-8
Medeltal anställda	48	51	51	51	51

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	35	11	42	32	40
Kassaflöde från investeringar	-164	-258	-998	-697	-490
Kassaflöde från finansiering	129	283	910	665	450
Koncernbidrag/lån	7	11	-5	-5	-5

INVESTERINGAR					
	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Investeringar*)	213	438	993	697	490
Specifikation se text ovan					

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

6. Visit Linköping & Co AB

1

VISIT LINKÖPING & CO AB TREÅRSPLAN 2019-2021

Kommentarer till treårsplan

Kommentarer till bolagets framtagna treårsplan indelad i nedanstående rubriker.

Resultatbudget

Bolaget har till uppdrag att vara kommunens besöksnärbolag. Bolaget har även i uppdrag att genomföra kommunens eventstrategi. Verksamheten är organiserad i flertalet affärsområden; Affärsutveckling & Vårdskap, Event- och Mötesproduktion, Linköping Konsert & Kongress, Marknad samt Ekonomi- & Affärsstöd

Utgångspunkten i Visit Linköping & Co treårsplan är den marknadssituation som råder i besök-, evenemangs- och mötesbranschen i dag samt nuläget synliga och faktiska kostnader. Dock vill bolaget uppmärksamma om att man i dagsläget inte har total helhetssyn över alla kommande arrangemang för åren 2019–2021, främst inom den publika evenemangsverksamheten.

Balansbudget

Inga större avvikelser kan kommenteras i treårsplanen. Bolaget beräknar att det egna kapitalet i det närmaste kommer att vara oförändrat, då bolaget ska medverka i resultatutjämnning inom Linköpings Stadshus AB för skatteoptimering.

Nyckeltal

Bolagets soliditet kommer att uppnås under budgetperioden 2019–2021. Soliditeten beräknas vara ca 56 %, att jämföras med ägarens krav på lägst 28 %.

Ägarens långsiktiga avkastningskrav på justerat eget kapital är 0–2 %, vilket bolaget kommer att sträva efter att uppnå.

Investeringar

Under de kommande tre verksamhetsåren räknar bolaget med att de totala investeringarna skall uppgå till ca 1,5 mkr årligen. Dessa avser främst ny- och återanskaffning av inventarier.

EKONOMI

Visit Linköping & Co AB

(alla belopp i tkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	121 312	107 253	115 000	120 000	130 000
Resultat före dispositioner o skatt	1 528	- 4 489	0	100	200
Årets resultat	472	-3 489	0	78	156

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR	76 693	68 000	70 000	70 000	70 000
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Synligt eget kapital	41 732	37 243	39 000	40 000	40 500
Justerat eget kapital, mht reserver	43 194	38 925	39 700	40 000	40 500
Justerat eget kapital, mht övervärden	43 194	38 925	39 700	40 000	40 500

NYCKELTAL

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	54%	55%	56%	57%	58%
Avkastning på justerat eget kapital	3,5%	-11,5%	0,0%	0,3%	0,5%
Medeltal anställda	98	93	93	93	93

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET

	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	-894	-4 400	1 000	1 000	1 000
Kassaflöde från investeringar	-341	-500	-1 500	-1 500	-1 500
Kassaflöde från finansiering	0	0	0	0	0
Koncernbidrag/lån	0	0	0	0	0

INVESTERINGAR					
	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Investeringar*)	341	500	1 500	1 500	1 500

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

7. Science Park Mjärdevi AB

TREÅRSPLAN 2019-2021

Kommentarer till treårsplan

Kommentarer till bolagets framtagna treårsplan indelad i nedanstående rubriker.

Resultatbudget

Bolagets omsättning kommer för 2018 att uppgå till ca 14 miljoner. Givet de förutsättningar vi nu känner kommer omsättningen under perioden 2019-21 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

(alla belopp i Mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	13	13	12	12	12
Resultat före dispositioner o skatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	0,029	0,076	0	0	0

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR					
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		
	2017	2018	2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	43%	>15%	15%	15%	15%
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)					
Avkastning på justerat eget kapital	1%	1-2%	0%	0%	0%
Medeltal anställda	6	7	8	8	8

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten					
Kassaflöde från investeringar					
Kassaflöde från finansiering					
Koncernbidrag/lån					

INVESTERINGAR					
	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Investeringar*)					

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

8. Linköping City Airport AB

TREÅRSPLAN 2019-2021

Kommentarer till treårsplan

Resultatbudget

Linköping City Airport trafikeras av KLM med upp till 3 avgångar per dag, under sommarperioden av Czech Airlines med direktflyg till Prag 2 ggr/vecka samt under Almedalsveckan, flyg till Visby. Förutom linjetrafiken trafikeras LPI av ambulansflyg, privatjet/charter, och mindre fraktflygplan (bl a med radioaktiva isotoper som ska till Universitetssjukhuset). Fram till och med 31 augusti 2018 har vi haft 93 425 resenärer vilket är ökning med 2 681 resenärer mot 2017. Vi uppskattar att antalet passagerare för 2018 kommer hamna kring 145 000 passagerare. Beläggningen för KLM är fortsatt bra. Diskussioner pågår med andra operatörer för att utveckla trafiken på flygplatsen.

Vår största kostnad avser avgiften till SAAB för tillgänglig flygplats, avgift till Coor som bemannar ramp/säkerhetskontroll samt personalkostnad. Kostnaderna för flygstationsverksamheten uppgår till 22 390 tkr för jan-aug. Budgeterat för helåret är 27 300 tkr och prognos 30 400 tkr.

Ökningen beror på en extraordinär vädersituation denna vinter som inneburit en kraftigt ökad kostnad från Coor för halkbekämpning/snöröjning av rullbana/taxibanor än budgeterat samt inköp av avisningsvätska. Det har även genererat högre kostnader avseende avfallshantering/destruktion av den glykol vi avisar flygplanen med samt en ökad bränslekostnad till snöröjningsfordonen.

Treårsplanen är baserad på ett verksamhetsår med normala förutsättningar utan oförutsedda händelser och med samma driftsbidrag som 2018. Bolaget har dock de senaste åren påverkats av yttre faktorer som inte går att prognostisera. Den största utmaningen är väderförhållanden som inneburit höga extra kostnader för snöröjning/halkbekämpning. Bolaget önskar därför en dialog med ägaren/huvudman kring hantering av denna sårbarhet i verksamheten.

Investeringar

2019	Amadeus Altea incheckningssystem	600 000 kr
	Utbyte av möbler i Gate 1-2	1 000 000 kr
	SAFE Aero Blower	500 000 kr
	Buffert för utbyte av äldre utrustning	400 000 kr
Summa:		2 500 000 kr
2020	Buffert för utbyte av äldre maskinell utrustning	1 000 000 kr
2021	Buffert för utbyte av äldre maskinell utrustning	1 000 000 kr

Investeringarna för 2018 har uppgått till 389 tkr mot planerat 1 Mnkr.

EKONOMI

Linköping City Airport AB

(alla belopp i Mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	62,4	64,6	64	64,5	65
Resultat före dispositioner o skatt	-1,1	-1,6	0	0	0
Årets resultat	-0,9	-1,6	0	0	0

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR					
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Synligt eget kapital	13	12	11,9	11,8	11,7
Justerat eget kapital, mht reserver	13	12	11,9	11,8	11,7
Justerat eget kapital, mht övervärden	13	12	11,9	11,8	11,7

NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	48,1	100	100	100	100
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)					
Avkastning på justerat eget kapital	0	0			
Medeltal anställda	16	17	17	18	18

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten					
Kassaflöde från investeringar					
Kassaflöde från finansiering					
Koncernbidrag/lån					

INVESTERINGAR					
	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Investeringar	2,2	0,4	2,5	1	1
Ökad driftskostnad 2019 pga. investeringar under sista halvåret*: Incheckningssystem: 30 000 kr/år (10 år) Möbler: 33 333 kr/år (15 år) SAFE Aero Blower: 20 000 kr/år (15 år)					

9. Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

TREÅRSPLAN 2019-2021

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 2019 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 ofta 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 340 mkr under perioden 2019 – 2021 och finansieras genom upptagande av långfristiga lån. De beräknade fastighetsförvärven redovisas som förvärv av omsättningsfastigheter.

Nyckeltal

Bolagets resultat för perioden 2019 – 2021 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 2019 beräknas soliditeten uppgå till 31% Åren därefter beräknas soliditeten sjunka till 22% år 2021.

Investeringar

Björngatan

Diskussioner pågår för att förvärva den kvarvarande fastigheten på Björngatan.

Gamla Tanneforsvägen

Det pågår f n inga diskussioner angående förvärv, varken av ByggMax-tomten (Klöver) eller fastigheten Möbels (Skanska). Bedömningen är, liksom tidigare, att det blir svårt att komma i mål med fastighetsöverlåtelse innan den definitiva placeringen av Ostlänken är beslutad.

Stångebro

Det pågår konstruktiva 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, nytt resecentrum och den kommande fördjupade översiktsplanen och exploateringen av Stångebro. Processen med förvärv är under acceptabel kontroll för att möta förvaltningens krav om tillgänglig mark inför områdets utveckling.

EKONOMI

RESECENTRUM MARK O EXPLOATERING I LINKÖPING AB

(alla belopp i Mnkr)

FRÅN RESULTATBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	16,8	10,7	13,2	16,7	18,2
Resultat före dispositioner o skatt	7,9	1,5	1,8	2,1	1,6
Årets resultat	0	0	0	0	0

FRÅN BALANSBUDGET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
SUMMA TILLGÅNGAR	192	190	373	528	534
Långfristiga skulder	69,5	69,5	251,5	405,5	409,5
Synligt eget kapital	112	113	114	116	117
Justerat eget kapital, mht reserver	112	113	114	116	117
Justerat eget kapital, mht övervärden	112	113	114	116	117

NYCKELTAL

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Soliditet, beräknad på synligt kapital	58	59	31	22	22
Soliditet inkl marknadsvärden (fastighetsbolag)	58	59	31	22	22
Avkastning på justerat eget kapital	7	1	2	2	1
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

FRÅN BETALNINGSFLÖDESBUDET

	Utfall	Prognos	TREÅRSPLAN		
	2017	2018	2019	2020	2021
Kassaflöde från verksamheten	1	1	1	2	2
Kassaflöde från investeringar	9	-10	-182	-154	-4
Kassaflöde från finansiering	0	-2	182	154	4
Koncernbidrag/lån	0	-2	0	0	0

INVESTERINGAR					
	Utfall 2017	Prognos 2018	TREÅRSPLAN		
			2019	2020	2021
Investeringar*)	8,2	10	182	154	4

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