

Uppgifter till bokslut 2018

SANKT KORS-KONCERNEN

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2019 till Marcus Wahlström,
marcus.wahlstrom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Budget 2018	Budget- differens
Omsättning, mnkr	178	162	158	183	-5
Balansomslutning, mnkr	1 559	1 137	979	1 567	-8
Justerat eget kapital, mnkr	435	256	232	249	186
Resultat efter finansiella poster, mnkr	165	14	18	6	159
Årets resultat av justerat eget kapital, %	38	5	8	2	36
Soliditet, %	28	23	24	16	12
Nettoinvesteringar, mnkr	426	213	130	453	-27
Antal anställda	57	48	40	44	13

Sankt Kors-koncernen gör 2018 sitt bästa resultat någonsin. Både soliditeten och avkastningen på eget kapital överträffar ägarens krav. Största förklaringen till resultatet är vinster i samband med försäljning av mark i Ebbepark, för bostadsändamål, till systerbolaget Stångåstaden. Reavinsterna uppgår totalt till 170 miljoner kronor.

Nettoomsättningen har ökat med ca 10 procent och förklaras framförallt av färdigställda ny- och ombyggnader samt fler projektuppdrag i Vreta Kluster AB och det uppstartade projektet ”Innovative Materials Arena”. Rörelsens kostnader, exklusive föregående års nedskrivningar, ökar på grund av ovanstående men även till följd av en kall vinter.

Den externa fastighetsvärdering som är utförd visar på ett totalt värde på 1 910,6 miljoner kronor, ett övervärde på drygt 500 miljoner kronor.

Investeringarna i koncernen har ökat från 213 miljoner kronor till 426 miljoner kronor jämfört med föregående år. Huvuddelen av ökningen härleds till Ebbepark och p-husprojekten Akilles, Vallastaden Öst samt Drabantgatan. Investeringsökningen leder även till att upplåningen ökat med 250 miljoner kronor vilket i sin tur förklarar ökningen av räntekostnader i resultaträkningen.

Bolagets omfattande investeringsplaner de kommande tio åren, framför allt i Ebbepark, innebär en stor belastning på balans- och resultaträkning. Bolaget

arbetar offensivt och långsiktigt med analyser och åtgärdsprogram för att hantera dessa. En del i detta är de genomförda försäljningarna av mark för bostadsändamål som förstärkt det egna kapitalet.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Under året har utvecklingsarbetet för Vreta Kluster pågått med oförändrad omfattning och i slutet av året beslutade Sankt Kors styrelse om investering i etapp 3 med 62 miljoner kronor. Försäljning av aktier i Vreta Kluster AB som ansvarar för verksamhetsinnehållet i klustret är påbörjat till ett 10-tal nya aktieägare. Enligt tidigare beslut är den primära målsättningen att sälja maximalt 49 procent av aktierna i Vreta Kluster AB. Fastigheterna i Vreta Kluster tillhör Sankt Kors och är alltså inte föremål för försäljning i nuläget.

Utvecklingen av Ebbepark pågår enligt plan och detaljplanen har nu vunnit laga kraft för hela området. Produktion av det första kvarteret, Verkstan, pågår enligt plan och kommer att vara inflyttningsklart vår/sommar 2021. Byggstart för de första delarna i kvarteret Dynamiken kommer att ske under 2019.

Byggrätterna för bostäder i kvarteren Lugnet och Dynamiken är under året förvärvade av Stångåstaden, vilket ger Sankt Kors ett för bolaget enormt starkt resultat för 2018 och en inför kommande investeringar behövt förstärkning av det egna kapitalet.

Arbetet i projektet bedrivs i en positiv anda med Stångåstaden och alla övriga aktörer och framtidsutsikterna bedöms vara mycket positiva för Ebbeparks kommande utveckling.

Processen med uthyrning av kontorsbyggnaden Nätverket vid torget i Vallastaden har fungerat utmärkt och vi har vid årsskiftet 644 kvadratmeter vakansgrad motsvarande 30 procent. Diskussioner pågår med flera tänkbara hyresgäster och vakansen kommer att minska till ca hälften redan per 2019-02-01. Ett utvecklingskoncept kring mötesplats Community Space testas i bottenvåningen.

Dukaten har under året arbetat med att fortsätta utvecklingen av LinPark. Vi har idag över 45 000 abonnemang och digital betalning via LinPark ökar kontinuerligt på bekostnad av övriga betalsätt. Idag används LinPark som betalningslösning av med 35 – 43 procent för löpande parkeringar samt med 75 procent för abonnemangsparkering.

Ombyggnaden av Skylten är färdigställd och invigningen genomförd under hösten. Målsättningen med projektet är att bidra till att stärka den kreativa känslan och skapa förutsättningar för intressanta och nytänkande möten mellan kulturaktiviteter och näringsliv.

Arbetet med att etablera verksamhet inom Cavok District (tidigare Linköping Aviation Park) har pågått under året och ett flertal intressenter är nu tecknade

för inflyttning i Innovative Material Arena (IMA). Sankt Kors styrelse har under hösten 2018 tagit beslut om investering med 140 mkr i en nybyggnation för IMA vilket innebär en fysisk plats för Sankt Kors, Regionens och Tillväxtverkets satsning på en ny arena i Linköping för utveckling av avancerade material.

Arbetet kommer att fortsätta och Cavok District bedöms ha en mycket stor potential på sikt.

Sankt Kors och Regionen har utökat satsningen på Miljötekniknätverket i Östergötland genom en nyanställd vd/verksamhetsledare. Nätverket hanteras av den ideella föreningen Cleantech Östergötland.

Under året har satsningen på East Sweden Game (ESG) utökats genom utbyggnad av lokalerna med ett kontorshotell. ESG drivs i samarbete med LiU Innovation och de första hyresgästerna flyttade in under hösten 2018.

Samarbetet med Region Östergötland utvecklas positivt och med ökande omfattning med gemensamma satsningar i Vreta Kluster, Innovative Material Arena samt inom miljöområdet med satsningen på föreningen Cleantech Östergötland.

Påbyggnaden av parkeringsanläggningen Akilles färdigställdes till stor del i mitten av december 2018. Kostnaden för projektet har ökat löpande under projekttiden på ett oacceptabelt sätt. En juridisk process är påbörjad mot projektets tidigare projektledning samt mot konstruktören. Bedömningen är att projektets prognos är lagd på säkra sidan i förhållande till ett ev utfall av rättsprocessen.

I Vallastaden pågår byggnation av ytterligare ett parkeringshus nära Vallastadens skola. Här kommer finnas plats för 412 bilar varav 30 är laddplatser för elbilar. Huset är färdigt mars 2020.

I nära samverkan med Linköping Offentlig Konst (LOOK) har Sankt Kors satsat strategiskt på konstnärlig gestaltning i eller i anknytning till sina fastigheter. T ex har Mjärdevi Center fått en rymdsten utanför entrén, Druvan har fått en muralmålning och Skylten har fått en konstnärlig variant av den gamla takskylten med tillhörande plaketter inne i byggnaden.

2018 var det 90 år sedan Sankt Kors Fastighetsbolag bildades av linköpings-entreprenören Jonn O Nilson. För att fira detta och uppmärksamma bolagets historia genomfördes ett antal aktiviteter för såväl medarbetare som kunder under året samt att några tillbakablickar i filmform producerades.

Den externa värderingen för Sankt Kors-koncernens fastighetsinnehav uppgår till 1 910,6 miljoner kronor, vilket innebär en uppgång på cirka 379 miljoner kronor.

3. Framtiden

Utsikterna för 2019 bedöms som goda.

Investeringsvolymen bedöms fördubblas jämfört med 2018 medan resultatet exklusive fastighetsförsäljningar bedöms ligga något högra än 2018.

Sankt Kors har flera intressanta utvecklingsprojekt i olika stadier av genomförande både inom Fastighetsutvecklingen och Parkeringsverksamheten.

De insatser som genomförts under året med utveckling av både individer och organisation har varit lyckosamma, vilket medfört ett effektivare arbetssätt, en stark arbetsglädje i organisationen och en hög output för ökad kundnytta. Samarbetet med samtliga övriga bolag inom Stadshus AB samt med Region Östergötland fungerar utmärkt.

4. Investeringar

4.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2018, mnkr.

Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden samt Lejonfastigheter AB.

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	
Infrastruktur	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	

* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

** Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

4.2. De fem största investeringsprojekten 2018, mnkr.

Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB samt Sankt Kors Fastighets AB.

Investeringsprojekt	Ack. utfall t.o.m. 2018	Ordinarie budget	Prognos/utfall
Ebbepark	297,8		
P-hus Akilles	100,6		
P-hus Öst, Vallastaden	47,7		
Skylden Gjuteriet	28,9		
Påbyggnad P-hus Drabantgatan	23,8		

4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2015	2016	2017	2018
Taxefinansierade investeringar				
Lån	209,2	50	150	250