

Uppgifter till bokslut 2018

LEJONFASTIGHETER AB

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, tkr	751332	727737	683111	751203	129
Balansomslutning, tkr	4708419	4716667	4477288	5304000	-595581
Justerat eget kapital, tkr	842849	878287	813512	797700	45149
Resultat efter finansiella poster, tkr	71771	71516	80364	62100	9671
Årets resultat av justerat eget kapital, %	8,3	8,5	9,7	7,9	0,4
Soliditet, %	19	18	20	15	4
Nettoinvesteringar, tkr	404055	347619	522674	742000	-337945
Antal anställda	63	64	53	66	3

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 72 (72) miljoner kronor. Avkastning på det egna kapitalet var 8,3 procent (8,5). Resultatet innebär att ägarens långsiktiga avkastningskrav, på minst 7 procent på det egna kapitalet, uppnås. Justerad soliditet var vid årets slut 18 procent (19) vilket är högre än ägarens långsiktiga krav på minst 12 procent

En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett övervärde på knappt 4 100 miljoner kronor, vilket innebär en justerad soliditet på 46 (44) procent. Ägarens mål för soliditet med hänsyn till marknadsvärdering är långsiktigt minst 25 procent. Fortsatt låga räntor bidrar till en räntetäckningsgrad på 4,4 (4,9) vilket överstiger målet på minst 2,0.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

Hysesintäkterna ökade med 24 miljoner kronor, drygt 3 procent, vilket framförallt förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal.

De väderberoende kostnaderna, främst uppvärmning och snöröjning, har varit högre än föregående år främst på grund av den kalla och snörika inledningen av året. De externa kostnaderna minskade till 325 (338) miljoner kronor. Detta

innebär att kostnaderna ligger på en mer normal nivå jämfört med föregående år då vi hade höga kostnader avseende stora projekt. 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 137 miljoner kronor, där 38 miljoner kronor har aktiverats enligt reglerna för K3.

Årets räntekostnader har ökat med 15 mnkr jämfört med föregående år, vilket till stor del förklaras av att vi under hösten anpassat låneportföljens räntebindningsstruktur i enlighet med den under året omarbetade finanspolicyn

3. Framtiden

Under åren som kommer planerar vi flera större nybyggnationer och ombyggnationer, liksom omfattande underhåll i befintligt bestånd. Investeringsstakten ökar och för 2019 beräknar vi att investeringsvolymen ska ligga på drygt 800 (405) miljoner kronor.

Vi förväntar oss ett något lägre resultat under kommande år. Detta beror på att låneräntorna antas stiga samtidigt som vi fortsätter ha en hög investeringsstakt och därmed högre finansiella kostnader

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*	360
Bostäder**	
Infrastruktur	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	45

* 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
Valla vårdboende	130	136	133
Allaktivitetshuset Agora	63	64	63
Tallboda skola	56	84	84
Tornhagsskolan	32	67	67
Simhall utredning	37	42	42

4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2015	2016	2017	2018
Taxefinansierade investeringar				
Lån	2800	3102	3250	3250