

## Uppgifter till bokslut 2019

# LEJONFASTIGHETER AB

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2020 till Louise Källbom,  
[louise.kallbom@linkoping.se](mailto:louise.kallbom@linkoping.se)

### 1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Budget 2019	Budget- differens
<b>Omsättning, mnkr</b>	785	752	735	781	+4
<b>Balansomslutning, mnkr</b>	4 886	4 708	4 717	5 607	-721
<b>Justerat eget kapital, mnkr</b>	878	843	877	843	+35
<b>Resultat efter finansiella poster, mnkr</b>	103	72	72	76	+27
<b>Årets resultat av justerat eget kapital, %</b>	4	6	12	7	-3
<b>Soliditet, %</b>	18	18	19	15	+3
<b>Nettoinvesteringar, mnkr</b>	280	405	353	800	-520
<b>Antal anställda</b>	69	63	67	73	-4
<b>Könsfördelning personal</b>	K48/M52	K51/M49	K52/M4 8	n/a	n/a

### Beskrivning och analys av bolagets ekonomi

Lejonfastigheters resultat efter finansnetto uppgick under 2019 till 103 (72) miljoner kronor. Ökningen av nettoomsättning med drygt fyra procent förklaras främst av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal.

De externa kostnaderna ökade till 336 (325) miljoner kronor. Bolaget fortsätter med omfattande underhållsinsatser, gällande dels större ombyggnationer och dels åtgärdande av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Ett systematiskt arbete med tillsyn och skötsel har bland annat lett till minskade kostnader för vattenskador. Totalt uppgick de planerade underhållsåtgärderna till 123 (137) miljoner kronor, där 29 (38) miljoner kronor har aktiverats då de avser exempelvis byte av tak, fasad och vattenledningar, som bedömts ha en betydande nyttjandetid.

Den milda början och slutet på året innebar lägre kostnader för främst uppvärmning och snöröjning jämfört med föregående år.

Räntenivåerna ligger fortsatt på en låg nivå och årets räntekostnader har minskat med 20 miljoner kronor jämfört med föregående år, trots att vi har valt att anpassa låneportföljens räntebindningsstruktur i enlighet med gällande finanspolicyn.

Lejonfastigheters investeringar uppgick 2019 till 280 (405) miljoner kronor, inkluderat ovanstående aktivering av underhåll samt investering av ett dotterbolag. Nyproduktioner under året är Tallboda skola, en ny byggnad på Tornhagens skola, brandstation i Ulrika och ett vårdboende i Vallastaden. Bland pågående projekt finns två omsorgsboenden och fler elevplatser i förskolor och skolor.

En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett sammanlagt värde på 9 118 miljoner kronor vilket innebär ett övervärde på cirka 102 procent. Företagets kort- och långfristiga kreditbetyg från Standard & Poor's har under året återigen fastställts. Betyget A-1+/K-1 och AA- är oförändrat sedan 2006. Lånevolymen har ökat 350 Mkr under 2019.

## 2. Viktiga händelser och förändringar under året

Kommunfullmäktige har fattat ett övergripande beslut om ett utökat uppdrag för Lejonfastigheter. Målet är en enhetlig och effektiv lokalförsörjning. Tillsammans med kommunledningen och förvaltningarna har vi utrett hur den nya organisationen ska utformas. Ett stort antal medarbetare arbetar i de olika delprojekten för att detta skulle bli klart till 2020-01-01.

Micael Antamo tillträdde som ny Vd i mars och vi fick ny styrelse i maj 2019.

- Vi har minskat vår energianvändning med 16,2% jämfört med 2015.
- Under 2019 har Lejonfastigheter beslutat att alla nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. De fastigheter som nu uppförs enligt Miljöbyggnad silver är den nya Simhallen, Hus K i Ebbe park och Nykils skola.
- Utbyggnad av förnyelsebar energi. Vi har under året byggt en ny solcellsanläggning på Räddningsstationen i Lambohov. Vi har en plan för utbyggnad av solceller och vi investerar årligen 2 miljoner i utbyggnad av solceller på våra egna fastigheter.
- Ansvarskod för alla våra leverantörer. Lejonfastigheter har som mål att utveckla våra leverantörer och vårt gemensamma arbete varför vi genomför revisioner som är en uppföljning på hur våra leverantörer lever upp till vår ansvarskod. Ansvarskod för våra medarbetare. Lejonfastigheter har tagit fram en ansvarskod för att underlätta för medarbetarna att göra rätt
- Framtagande av ett nytt grönt ramverk för att främja låga koldioxidutsläpp och hållbar utveckling genom att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader Under året har Lejonfastigheter emitterat sin första gröna obligation med 250 miljoner kronor för vår nybyggnation i Ebbepark som ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Vi har under året tagit ett stort steg mot en riktigt bra arbetsmiljö och en inkluderande, kreativ arbetsplats i och med utvecklandet av ett aktivitetsbaserat kontor, som ska erbjuda goda möjligheter för medarbetarnas varierande förutsättningar och arbetsuppgifter. Vi flyttade till vårt nya kontor 2 december 2019.

Lejonfastigheter AB har förvärvat bolaget Idrottslaget 4 i Linköping AB från SHK i Linköping AB den 30 augusti 2019. Fastigheten Idrottslaget 4 finns i det förvärvade bolaget. Vi kommer driva ett byggprojekt i Ebbepark på denna fastighet. Bolaget Idrottslaget 4 i Linköping AB har fusionerats in i Lejonfastigheter AB per 2020-01-28.

### 3. Framtiden

Kommunfullmäktige har fattat beslut om ett utökat uppdrag för Lejonfastigheter från 2020. Bolaget får därmed ett bredare ansvar för att förse de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler. Lejonfastigheter ska även arbeta med lokalförsörjning, lokalanskaffning och inhyrning. Detta innebär bland annat att vi kommer att tillhandahålla lokaler såväl i vårt eget fastighetsbestånd som genom inhyrning från externa fastighetsägare. Syftet med förändringen är att utveckla en professionell organisation och effektiv lokalförsörjningsprocess som tillgodoser kommunens lokalbehov på både kort och lång sikt.

Ett reviderat ägardirektiv har utformats och den nya organisationen träder i kraft den 1 januari 2020

För 2020 beräknas investeringsvolymen ligga på ca 800 Mkr. Investeringarna avser större ny-, till- samt ombyggnader, däribland Ebbepark (Hus K), Vidingsjöskolan, Vist skola, Ånestadsskolan och Linghamsskolan. Underhållsnivån kommer ligga på en fortsatt hög nivå till följd av större ombyggnader i befintliga fastigheter. Företagets arbete bygger på långsiktighet och kostnadseffektivitet. Efterfrågan på de lokaler bolaget erbjuder påverkas i liten grad av kortsiktiga konjunkturförändringar utan mer av befolkningsförändringar i Linköping. Sammantaget bedöms att bolagets resultat kommer att sjunka något kommande år, till följd av stigande låneräntor.

### 4. Investeringar

#### 4.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2019, Mkr.

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

Område	mnr
Fastigheter*	231
Bostäder**	31
Infrastruktur	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt (inköp av dotterbolag)	18

\* 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 2019, mnkr.

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

Investeringsprojekt	Ack. utfall t.o.m. 2019	Ordinarie budget	Prognos/utfall
<b>Tallboda skolan</b>	81	84	83
<b>Tornhagsskolan</b>	68	68	68
<b>Björnbärsvägen</b>	23	44	44
<b>Vallastadens vårdboende</b>	123	135	123
<b>Ånestadskolan</b>	24	61	61

#### 4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2016	2017	2018	2019
Taxefinansierade investeringar	0	0	0	0
Marknadsfinansiering	3 100	3 250	3 250	3 600