

Uppgifter till bokslut 2021

SANKT KORS FASTIGHETS AB

1. Bolagets ekonomi

| Nyckeltal | | | | | Budget- avvikelse |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| | Utfall 2021 | Utfall 2020 | Utfall 2019 | Budget 2021 | |
| Omsättning, mnkr | 268 | 244 | 211 | 225 | 43 |
| Balansomslutning, mnkr | 2 410 | 2 411 | 2 042 | 2 600 | -190 |
| Justerat eget kapital, mnkr | 266 | 433 | 442 | 121 | 145 |
| Resultat efter finansiella poster, mnkr | -247 | -18 | 24 | -316 | 69 |
| Årets resultat av justerat eget kapital, % | neg | neg | 5 | neg | - |
| Soliditet, % | 11 | 18 | 22 | 5 | 6 |
| Nettoinvesteringar, mnkr | 336 | 437 | 440 | 560 | -224 |
| Antal anställda | 70 | 64 | 60 | 68 | 2 |

Sankt Kors redovisar ett negativt resultat för 2021. Stora nedskrivningar för nybyggnation i Ebbepark, intäktsbortfall i Dukatens verksamhet på grund av pandemin samt lägre uthyrningsgrad i IMA One påverkar resultatet.

Vid marknadsvärderingen av de enskilda fastigheterna i Ebbepark uppstod ett nedskrivningsbehov av nybyggnationen, första etappen Verkstan. Nedskrivningen på 253 miljoner kronor motsvarar i stort reavinster från tillskapade byggrätter i Ebbepark.

Nedskrivningen är dock vid årets slut lägre än budgeterat. Lägre nyupplåning påverkar räntekostnaderna positivt. Ej tillsatta vakanta tjänster, sänkta projektkostnader samt lägre fastighetsskatt är faktorer som påverkar resultatet i positiv bemärkelse. Ett driftsbidrag för elcykelpoolen LinBike likaså.

Omsättningen ligger högre än föregående år på grund av ökad hyresbeläggning, parkeringsintäkter samt ett driftsbidrag för elcykelpoolen LinBike.

Jämfört med budget är omsättningen högre på grund av intäktsförda parkeringsfriköp samt internt nettoredovisade poster såsom försäljning av bygg- och projektledartjänster till Lejonfastigheters byggnation i Ebbepark. Båda posterna motsvaras av kostnader - *Övriga externa kostnader* respektive *Nedskrivning* - vilket innebär nollresultat.

Lägre investeringar ger lägre skuldsättning vilket återspeglar sig i balansomslutningen.

Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Sankt Kors har genom samverkan med framför allt Region Östergötland samt Linköpings kommun även under 2021 utökat antal medarbetare, som till viss del även finansieras från nämnda samverkansparter liksom innovationsstödsystemet. Föräldraledigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

Huvuddelen av Sankt Kors fastigheter har stora övervärden men nybyggda mobilitetshubbar får på grund av finansieringen med parkeringsfriköp stora undervärden. Med Sankt Kors inriktning och uppdrag har även nybyggda fastigheter i utvecklingsområden undervärden vid färdigställandet. Efter avdrag för nedskrivningar överstiger koncernens marknadsvärde på fastigheterna det bokförda värdet med drygt 700 miljoner kronor.

1. Investeringar

Planerade investeringar i budget 2021 avsåg Ebbepark, Vreta Kluster etapp 3, IMA One på Cavok, mobilitetshubb Neptunus på Folkungavallen och nya mobilitetshubbar, renoveringar av befintliga parkeringsanläggningar samt mindre projekt och verksamhetsanpassningar.

Investeringsavvikelsen jämfört med budget beror på senarelagda projekt och hyresgäst Anpassningar såsom Vreta Kluster etapp 3, IMA One, Neptunus och Ebbepark. I de minskade investeringsvolymerna ligger också sänkta projektprognoser för Ebbepark och Neptunus med cirka 6-7 procent vilket är positivt. Totalt minskar investeringar 2021 med 224 miljoner kronor från 560 miljoner kronor till 336 miljoner kronor.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

En av de största strategiska frågorna för Sankt Kors under 2021 har berört sista etappen i Ebbepark, kvarteret Labbet. För att försäkra handlingsutrymme till fler investeringar även i andra lägen i Linköping, diskuteras Sankt Kors roll och delaktighet i den fortsatta utvecklingen av området.

I kvarteret Labbet har byggrätter för bostäder om cirka 8 500 kvm avyttrats till Stångåstaden AB.

Byggnation och hyresgästdiskussioner i Ebbepark har för övrigt fortsatt i oförminskad styrka under året. Kvarteret Verkstan är nu färdigställd förutom kommande hyresgäst Anpassningar och följer progostiserad beläggning. Verksamhet för konferens och coworking har startats upp.

Dukatens höga intäktsbortfall har varit konstant under året fram till tidig höst då en mindre förbättring skedde i och med borttagande av restriktionerna. För 2021 har intäkterna minskat med 15% på grund av pandemin kopplat till mobilitetsverksamheten.

Ytterligare en konsekvens av pandemin är längre beslutstider eller helt avvaktande inom vissa branscher. Belägningsprognosen för IMA One ute på

området Cavok har därmed inte uppfyllts till fullo. Å andra sidan är beläggningen högre än beräknat i Mjärdevi Center och övriga miljöer vilket är positivt.

Sankt Kors för diskussioner med fastighetsbolag som är intresserade av att bygga på Cavok District för hyresgästers räkning. I allt väsentligt utgör Cavok District ett viktigt utvecklingsområde för Linköping med stor potential framgent.

Byggnation av Neptunus på Folkungavallen pågår och löper på enligt plan. Antalet parkeringsplatser har ökat totalt medan planerat underhåll har gjort att Baggen och Druvan varit delvis stängda under perioder. Hantering av elcykelpoolen LinBike och dess beslutade avveckling sker i samverkan med uppdragsgivaren.

Genom samverkan med föreningen Cleantech Östergötland, dotterbolaget Vreta Kluster AB och nätverken Innovative Materials Arena samt East Sweden Game, kan Sankt Kors uppfylla sina ägardirektiv och skapa tillväxt och nytta för Linköping och regionens näringsliv. Detta arbete har utvecklats framgångsrikt under 2021.

Sankt Kors-koncernens löpande insatser med utveckling av både individer och organisation är ett medvetet fokus som ger effekt på verksamheten, men även företagskulturen. 2021 rankade organisationen Great Place to Work Sankt Kors affärsområde fastighet som nummer fyra i Sverige bland små bolag vad gäller medarbetarnöjdhet.

3. Framtiden

Utsikterna för 2022 innebär ett fortsatt fokus på kärnverksamheterna men också en utökning av verksamheten i form av organisation för möten och coworking i, framför allt, Ebbepark.

Investeringsvolymen bedöms ligga på samma nivå som för 2021. Avkastning och soliditet beräknas möta de krav som ställs i ägardirektiven. En process för en större fastighetsförsäljning påbörjas tidigt 2022.

Sankt Kors har nära bevakning och följsamhet av eventuella kvarstående större beteendeförändringar vad gäller Linköpings parkörer och pandemin. Bolaget tar sikte på något mer normala parkeringsintäkter för delar av 2022.

Ebbepark är nu inne i sin mest intensiva period vad gäller investeringar och produktion men framför allt hyresbeläggningsarbete. Ett aktivt arbete krävs för att få utväxling på beslutade planer. Under 2022 fortsätter byggnation av kvarteret Dynamiken liksom uthyrning av ytor i kvarteret Verkstan. Beslut i hanteringen av Labbet, sista kvarteret att utvecklas i Ebbepark, kommer att tas under året.

Sankt Kors kommer att bidra till fortsatt utveckling av Cavok District genom att attrahera företag till området och även andra fastighetsägare som ska vara delaktiga i utvecklingen. Arbetet med att fylla IMA One prioriteras under 2022

då pandemin inneburit utmaningar i frågan, bland annat på grund av utdragna beslutsprocesser.

Sankt Kors har en tongivande roll i samverkan med övriga fastighetsägare och kommunen i Mjärdevi. En lösning av parkeringsfrågan är avgörande för att kunna gå vidare med att frigöra mark och påbörja transformeringen av området.

Flera förfrågningar vad gäller parkeringslösningar i Linköping hanteras tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Mobilitetshubben Neptunus på Folkungavallen färdigställs årsskiftet 2022/2023. Bättre prestanda och nya funktioner i parkeringslösningen LinPark är ett större utvecklingsarbete inom Dukaten som pågår under 2022.

Utmaningar och bedömda verksamhetsrisker i verksamheten anses framför allt vara kostnader för tomställda lokaler samt nedskrivningar kopplade till nyproduktioner. Byggekostnaderna ligger på en hög men mer stabil nivå än tidigare. Samtidigt är det osäkert hur materialtillgångar och leveranser slår på både tillgång och pris.

I övrigt är hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, klimat- och miljömål m.fl.), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB viktiga områden att utveckla vidare under nästa och kommande år. Testbädd Ebbepark som Sankt Kors driver tillsammans med Lejonfastigheter och Stångåstaden, har haft en fantastisk uppstart och har en självklar utveckling framgent.

Under 2022 kommer Sankt Kors att implementera ett nytt affärssystem som kommer att höja kvalitet och säkerhet i den administrativa och ekonomiska hanteringen ytterligare. Likaså verksamhetsnära funktioner som bidrar till ännu högre kundnytta.