



§ 85 Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av de kommunala uppdraget 2021

Dnr KS 2022-26

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Lejonfastigheter AB:s verksamhet under 2021 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ärende

Kommunstyrelsen samlar i sin uppsiktsplikt in redovisningar från bolagen om hur de uppfyllt sina uppdrag. Lejonfastigheter AB har i bilaga redovisat hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och uppdraget under 2021. I bilaga finns även Lejonfastigheters Bolagsstyrningsrapport för 2021. Lejonfastigheter gör bedömningen att bolaget uppfyller samtliga ekonomiska mål och energimål från ägaren. Målen för NKI är på god väg att uppfyllas. Bolaget har inte frångått ägardirektiv eller övriga styrande dokument.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	> 5	10,9	14,0	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	7,2	7,1	6,0
Soliditet, %	> 12	19	19	18
Soliditet mht marknadsvärde, %	> 25	51	49	48

Nedan följer Kommunledningsförvaltningens sammanfattning av bolagets uppfyllelse kopplat till uppdraget.

Kommunfullmäktige har gett Lejonfastigheter ett utökat uppdrag från och med den 1 januari 2020. Bolaget fick därmed ett helhetsansvar för att förse de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler.

Arbetet med Lejonfastigheters utökade uppdrag, i form av övertagande av Linköpings kommuns samtliga hyresavtal har slutförts under året. Fortsatt effektivisering av hyresadministration, lokalförsörjningsprocess samt implementering av ny ansvarsfördelning och förbättrade rutiner har varit i

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2022-03-22

fokus i bolaget. Syftet är ett tydligare helhetsansvar samt förbättrad leverans av ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna.

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 109 (127) Mkr. Förra årets högre resultat förklaras av en försäljningsintäkt avseende mark på 16 Mkr. Nettoomsättningen har ökat med drygt 35 procent vilket främst förklaras av det utökade uppdraget som bidrar med 275 Mkr i hyresintäkter 2021 jämfört 26 Mkr 2020. Förvaltningskostnaderna har ökat med motsvarande belopp. Posterna från det utökade uppdraget har ökat successivt i takt med att Lejonfastigheter har tagit över flera hyresavtal från externa hyresvärdar för vidare uthyrning till kommunen.

Utöver det utökade uppdraget ökar nettoomsättningen på grund av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal. Kostnaderna för fastighetsskötsel påverkas av att Lejonfastigheter har nya avtal inom fastighets- och markskötseln som började gälla i oktober 2020 respektive april 2021. De nya avtalen innehåller fler arbetsmoment än tidigare avtal och får till följd en ökad kostnad för fastighetsskötsel om ca 23 Mkr för 2021 jämfört med 2020. Dessa ökade kostnader för fastighetsskötsel bör på sikt minska företagets underhållskostnader. Underhållstakten är hög, men företagets underhållskostnader understiger föregående år med ca 14 Mkr. Minskningen är delvis kopplat till pandemin. Bolaget fortsätter med en hög underhållsambition kopplat dels till större ombyggnationer, dels till åtgärder av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde.

Lånevolymen uppgår till 3 900 (3 650) Mkr, varav 1 050 (950) Mkr är emitterade certifikat, 1 800 (1 500) Mkr är lån från Kommuninvest och 1 050 (1 200) Mkr är emitterade obligationer. Lejonfastigheter innehar även kreditlöften om totalt 2 700 (2 250) Mkr, varav 500 (1 050) Mkr från en affärsbank och 2 200 (1 200) Mkr från Linköpings kommun. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 16,9 (17,9) år, med ett genomsnitt på 2,3 (2,2) år.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att Lejonfastigheter AB:s verksamhet för 2021 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2022-03-22

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av det kommunala uppdraget 2021, 2022-03-09

Bilaga 1 - Lejonfastigheter AB, Måluppfyllelse 2021

Bilaga 2 - Lejonfastigheter AB, Bokslut 2021

Bilaga 3 - Lejonfastigheter AB, Bolagsstyrningsrapport 2021

Kommunens revisorers bedömning av Lejonfastigheter AB med dotterbolag - Uppfyllelse av de kommunala uppdraget 2021

Beslutet skickas till:
Kommunfullmäktige
Lejonfastigheter AB

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--