



**Linköpings  
Stadshus AB**

Styrelsebehandlad  
2022-12-20

# Budget 2023 med flerårsplan 2024-2026

**Sankt Kors Fastighets AB, koncernen**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning, året som gått</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framtiden</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ägardirektiv och finansiella mål</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Finansiell flerårsprognos</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Lån och investeringar</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren</b>	<b>8</b>

## 1 Inledning, året som gått

### **Sankt Kors Fastighets AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått**

Borttagna pandemirestriktioner, krig och osäkert världsläge vad gäller energipriser, materialtillgång och materialpriser har satt sammanhanget för året.

Små bolag fortsätter att i större utsträckning sitta hemma medan de större jobbar vidare med utveckling och expansion vilket har lett till gott intresse för bolagets bestånd. Beläggningsgrad följer prognoser. Huvuddelen av de branscher som utgör Sankt Kors kunder har en god tillväxtförmåga. Störst utmaning har bolaget med beläggning på IMA One som är första byggnad i utvecklingsområdet Cavok som än så länge saknar kollektivtrafik och service.

Pågående byggprojekt har under året haft fasen färdigställande vilket minskar realiserade risker kopplat till byggnation och material. Media- och kapitalkostnader gör stora avtryck ekonomiskt.

Beslutade försäljningen av etapp Labbet i Ebbepark har inte genomförts under året på grund av utredning av omlokalisering av befintliga hyresgäster. Utredning pågår fortfarande tillsammans med Stångåstaden och försäljning beräknas till 2023. Avvikelse från budget redovisas i prognoser när försäljning är genomförd.

En försäljningsprocess av en fastighet har pågått under året. Få eller inga transaktioner har skett på marknaden efter sommaren men det allvarliga marknadsläget indikerar prisfall mellan 5 och 20 %. I den aktuella försäljningsprocessen har få prisindikationer inkommit och ingen intressent är villig att betala för befintliga och potentiella byggrätter. De bud som inkommit har legat lågt i förhållande till senaste marknadsvärdering och högsta bud har inte finansiering till 100 % utan vill att Sankt Kors ligger kvar med delar i fastigheten. Allt sammantaget gör att bolaget vill pausa försäljningen under en tid men aktivt bevaka marknadsrörelserna.

Dialoger pågår löpande med Miljö- och samhällsbyggnad gällande kommande behov av mobilitetshubbar (parkeringsanläggningar). Ekholmen och Djurgården har varit under utredning 2022. Ändrade behov samt marknadsläget gör att inga beslut är fattade av kommunen eller av exploitören gällande vilken parkeringslösning som är lämplig.

Byggnation av Neptunus på Folkungavallen har pågått enligt plan med minskade prognoser allteftersom tack vare god samverkan med inblandade parter.

Elcykelpoolen LinBike avvecklades vid halvårsskiftet.

Intäkter från parkeringsverksamheten har överskridit siffror från före pandemin men har inte nått budgeterade intäkter. Dukaten har stort fokus på utveckling av funktioner i den digitala plattformen LinPark, där tester nu utförs för att bland annat kunna betala för elladdning direkt i appen. Funktionen SMS-betalning har installerats.

## 2 Framtiden

### **Sankt Kors Fastighets AB redogör härmed för hur bolaget planerar bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner**

Nytt politiskt styre, ny bolagsstyrelse och nya/uppdaterade ägardirektiv kommer tillsammans med osäkra ekonomiska förutsättningar att forma verksamheten framöver.

Ett aktivt hyresbeläggningsarbete krävs för att få utväxling på beslutade planer och prognoser. 2023 är två byggnader i etapp Dynamiken i Ebbepark färdigställda. Som tidigare nämnts kommer lösningen för etapp Labbet, som Sankt Kors inte ska utveckla vidare, utarbetas och slutföras tillsammans med Stångåstaden under 2023. Ekonomiskt uppskattas lösningen ge en mindre realisationsvinst initialt för att sedan ge en försämring av resultatet då fastighetens positiva driftnetto försvinner. Soliditet och eget kapital påverkas initialt positivt men marginellt.

Sankt Kors kommer att bidra till fortsatt utveckling av Cavok genom att attrahera företag till området och samverka aktivt med kommunens förvaltningar. I slutet av perioden planeras nästa steg för etapp 3 i Vreta Kluster. Nya funktioner i appen LinPark, laddlösningar samt elektrifiering är angelägna områden att jobba vidare med inom Dukatens verksamhet kommande år.

Hållbarhetsarbetet samt Testbädd Ebbepark, som Sankt Kors driver tillsammans med Lejonfastigheter och Stångåstaden, har ett fortsatt starkt fokus.

#### Risker 2023

- 1) **Förskjuten** start av byggnation samt **försenad** öppnande av nya simhallen i **Folkungavallen** riskerar negativa konsekvenser för Sankt Kors koncern. Hög sannolikhet.
  - a. Lägre parkeringsintäkter i mobilitetshubben Neptunus
  - b. Förlorade intäkter från hyresavtal med livsmedelsaktör som vill förskjuta sin avtalsstart.
  - c. Förlorade/förskjutna intäkter för parkeringsfriköp.
- 2) Implementering av **ny version** av parkeringsapp **LinPark**. Hög sannolikhet.
  - a. Visst intäktsbortfall medräknad i budget. Risk för påverkan om tillkommande tekniska komplikationer.
- 3) **Utlovad avgiftshöjning** av parkeringsavgifter på kommunens mark **genomförs ej**. Kommunen har inte höjt sina avgifter på 25 år med

undantag av momspåslag för 10 år sedan. Avgiftshöjning har aviserats av kommunen sedan 2015 och senast bekräftat besked om genomförande 2023. Beslutsunderlag finns framtaget. Denna risk bedöms realiserad.

- a. Minskade intäktsflöden för Dukaten.
  - b. Svårighet för Dukaten att genomföra uppdraget om ökad tillgänglighet då parkörer väljer billigast alternativ och skapar hinder i trafik och stadsbilden.
- 4) **Beteendeförändringar** hos Dukatens kunder. Intäktsnivåer har nått motsvarande 2019 års nivåer men verksamheten har samtidigt nya anläggningar och således fler platser. Svårbedömd sannolikhet.
- a. Lägre intäktsnivåer än beräknat.
- 5) **Lägre beläggningsgrad** i framför allt nybyggnationer. Låg sannolikhet i vissa geografiska lägen och högre i andra.
- 6) **Ökade mediakostnader**. Budget anpassad till höjda kostnader men risk för ytterligare ökade mediakostnader. Hög sannolikhet.
- 7) **Räntenivåer** stiger till Stadshus "högkostnadsprognos". Svårbedömd sannolikhet.
- a. Störst påverkan på koncernens ekonomi. Från 1,39% år 2022 till 2,82% år 2023 ger en ökning med 33 miljoner kronor vilket ligger med i budget. Risk för ytterligare ränteökningar ger snabbt omfattande konsekvenser.

#### Möjligheter 2023

- 1) **Aktiv finanshantering/avveckling** av Stadshus upplåning. Ännu oklar sannolikhet.
  - a. Signalerade nivåer är 2,43% vilket skulle rendera i stor resultatförbättring.
- 2) **Ökad beläggningstakt**. Svårbedömd sannolikhet.
  - a. Ett par större bolag är intresserade av hela byggnader i beståndet.
- 3) **Förskjutna investeringar**. Genomförs.
  - a. Avstå från mindre renoveringar ger lägre kapitalkostnader. Ger viss men liten effekt.
- 4) **Parkeringsfriköp** i Folkungavallen samt i Druvan realiserar. Måttlig sannolikhet.
- 5) **Statligt elstöd** betalas ut. Svårbedömd sannolikhet.
- 6) **Försäljning av etapp Labbet**. Hög sannolikhet, realiserar 2023.
  - a. Ej färdigförhandlad köpeskilling. Oklar nivå på reavinst.

Det ekonomiska läget skapar stor osäkerhet på flera sätt vilket kan utläsas ovan. Kommunens förskjutningar av pågående och kommande projekt på Folkungavallen gör att bolaget riskerar minskade eller uteblivna intäkter för mobilitetshubben Neptunus, som enligt plan öppnar januari 2023. Uppdatering av LinPark-appen kräver nyinstallation hos användaren vilket riskerar intäkter och en smidig drift under några veckor i början av 2023. Icke genomförda utlovade avgiftshöjningar, beteendeförändringar hos Linköpings parkörer, lägre beläggningsgrad, ökade media- och räntekostnader är ytterligare sannolika eller redan realiserade risker. Intäkter inom Dukaten, media- och räntekostnader står

för majoriteten av de cirka 35 miljoner som samtliga utlösta risker skulle innebära.

Möjligheten att få ned räntekostnaderna skulle ge störst positiv effekt på bolagets resultat. Ökad beläggningstakt ligger i bolagets åtgärdsplan liksom förskjutna investeringar samt att realisera försäljningar. Givet en utväxling på alla möjligheter skulle detta ge en positiv effekt på cirka 25 miljoner. En försäljning av Labbet ger ytterligare en positiv resultatpåverkan 2023.

Investeringsvolymen för 2024 minskar markant för att öka något resten av perioden. Resultatet förbättras från och med 2024 då nybyggnationer börjar generera intäkter. Resultatet kan dock komma att påverkas beroende på när avyttringar sker under perioden. Försäljningsprocesser är sedan 2022 aktiverade men redan nämnda osäkerheter i inledningen påverkar när försäljningar är genomförbara.

### 3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

*Ägarkraven ska ses som långsiktiga. I ett längre perspektiv förväntas Sankt Kors uppfylla ägarkraven vad gäller avkastning på justerat eget kapital samt soliditet.* Resultatet för Sankt Kors har varit volativt kopplat till hög investeringstakt, ökade kostnader samt nedskrivningar under de senaste åren. Bolaget underskriver avkastningskraven i ägardirektiven ett par år under kommande period med positiv utveckling från 2025. Utdelningskravet om 5 mnkr/år kommer att uppfyllas varje år under perioden genom utdelning av balanserade vinster. Soliditeten ligger över de krav som ställs i ägardirektiven. Nyckeltal ändras såsom nämnts vid större försäljningar.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2023	2024	2025	2026
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	> 5	3	4	5	7
<b>Soliditet, %</b>	> 5	9	9	9	10

## 4 Finansiell flerårsprognos

Antaganden i budgetarbetet.

- Räntenivå avseende lån 2023-2026: Stadshus senaste Baskostnadsprognos inkl borgenskostnad **2,82% (2023)**. Efter 2026 oförändrad ränta.
- Större planerad försäljning 2023 ligger **inte** med i budget och flerårsplan.
- Nedskrivningar på grund av nybyggnation beräknas ej 2023.

Resultatbudget

Sankt Kors och Dukaten går mot slutet av en femårsperiod av stora investeringar. Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas med betalande hyresgäster. Tidsperspektivet är även relevant vid genomförande av planerade försäljningar.

Då Sankt Kors uppdrag är att bygga lokaler till största delen utan tecknade hyresavtal i förväg, påverkas resultatet av att marknadshyran inte täcker kostnaden för gjorda investeringar och drift de första åren. Nybyggnationer kan innebära bokföringsmässiga nedskrivningar vilket under en period ger fastigheten ett lägre värde som belastar soliditeten.

Från 2023 tas ytterligare färdigställda byggnader i bruk vilket ökar intäktflöden och omsättning. Samtidigt fördubblas kapitalkostnader från föregående år och ökar ytterligare under perioden. Mediakostnader ökar likaså.

Balansbudget

Balansomslutningen speglar investeringsplanen som till stor del finansieras med extern upplåning.

Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Sankt Kors samverkan med framför allt Region Östergötland ger ett utökat antal projektanställda medarbetare (cirka 20 stycken) som till viss del även finansieras från dessa parter liksom innovationsstödsystemet.

Nyckeltal	Prognos		Budget		
	2022	2023	2024	2025	2026
Omsättning, mnkr	261	295	323	337	353
Balansomslutning, mnkr	2 575	2 643	2 637	2 673	2 694
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	8	8	10	12	19
Årets resultat av justerat eget kapital, %	3	3	4	5	7
Justerat eget kapital, mnkr	240	243	247	253	264
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	690	697	735	752	812
Totala skulder, mnkr	2 219	2 300	2 300	2 300	2 350
Antal anställda	65	70	71	73	73

## 5 Lån och investeringar

### Investeringar

Sankt Kors projekt i Ebbepark är i slutfas med 82 miljoner kronor i investeringsvolym 2023. Hyresgästpassningar kvarstår för IMA One med cirka 33 miljoner kronor. Etapp 3 i Vreta Kluster har för närvarande inget startdatum för byggnation men beräknas genomföras i slutet av perioden. Även en tänkt större ospecificerad investering ligger med cirka 50 miljoner kronor i flerårsprognosen.

Hyresgästpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter har beräknats till totalt cirka 100 miljoner kronor under perioden. Mobilitetshubben Neptunus, Folkungavallen färdigställs 2023 och kvarstående investeringar är för närvarande cirka 22 miljoner kronor. Planerad renovering/utveckling av befintliga mobilitetshubbar samt nyinvesteringar uppgår till drygt 130 miljoner kronor fram till 2026.

	Prognos 2022	Budget 2023	2024	2025	2026
<b>Investeringar, mnkr</b>	284	180	40	120	165

### Låneram 2023

Låneramen utgår från budgeterade investeringar, vilket innebär att ramen inte rymmer marginal för förskjutningar i projekt eller eventuella tillkommande investeringar.

	Prognos 2022	Ram 2022	Ram 2023
<b>Låneram, mnkr</b>	2 219	2 350	2 300

## 6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

**Sankt Kors Fastighets AB gör en samlad bedömning för hur bolaget uppfyller uppdraget samt de ekonomiskt uppsatta målen de kommande åren.**

Sankt Kors Fastighets AB verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden ännu inte är mogen. Som en av ägarnas modiga möjliggörare ska bolaget driva relevanta och nyttiggörande insatser för Linköping och regionen.

Med Ebbepark i spetsen pågår ett flertal utvecklingsprojekt för att etablera framtidens tillväxtmiljöer i Linköping. Samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt Näringsliv och tillväxt är väsentlig i genomförande av detta.

Dukaten arbetar aktivt med att genomföra Linköpings trafik- och parkeringsstrategi samt uppdrag från kommunala parter. Samtidigt ligger en



stor potential i att förflytta verksamheten till ett vidare synsätt på mobilitet och ökad service till Linköpings invånare med nya funktioner i erbjudandet.

Sankt Kors gör bedömningen att man når uppsatta hållbarhetsmål men fortsätter att jobba aktivt mot en ännu högre ambitionsnivå.

Världs- och marknadsläget påverkar fastighetsbranschen starkt liksom framtidens arbetsliv. Koncernen är också i hög utsträckning beroende av beslut som fattas lokalt och inom kommunen. Soliditetskraven uppfylls fram till 2026 medan avkastningskrav understiger 5% år 2023 och 2024. Försäljningar påverkar de ekonomiska nyckeltalen.