

Uppgifter till bokslut 2022

SANKT KORS FASTIGHETS AB

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2023 till Erik Tapper,
erik.tapper@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Enligt ägardirektivet ska bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som genomsnitt över en konjunkturcykel, understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet, och investeringar utan aktieägartillskott.

Nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2022	Budget-avvikelse
Omsättning, mnkr	273	268	244	252	21
Balansomslutning, mnkr	2 562	2 410	2 411	2 645	-83
Justerat eget kapital, mnkr	274	266	433	144	130
Resultat efter finansiella poster, mnkr	11	-247	-18	10	1
Årets resultat av justerat eget kapital, %	4	neg	neg	7	-3
Soliditet, %	11	11	18	5	6
Nettoinvesteringar, mnkr	239	336	437	351	-112
Antal anställda	65	70	64	73	-8

Omsättningen är högre än budgeterat på grund av högre beläggningsgrad i vissa miljöer samt erhållet bidrag för avvecklingskostnader gällande elcykelpoolen LinBike.

För 2022 belastas bolagets resultat med avvecklingskostnader för elcykelpoolen LinBike, vissa pandemieffekter men framför allt av ökade energi- och kapitalkostnader. Soliditeten ligger högre då utfallet föregående år var bättre på grund av lägre nedskrivning och en lägre investeringsnivå.

Lägre investeringar ger lägre skuldsättning vilket återspeglar sig i balansomslutningen. Antal medarbetare ligger lägre i prognos jämfört med budget då rekryteringar inom koncernen senarelagts och/eller tjänster tillsatts senare. Avvecklingen av elcykelpoolen LinBike resulterar också i minskade personalresurser.

1. Investeringar

Merparten av investeringarna avser byggprojekten Ebbepark respektive Neptunus vars framdrift inneburit sänkta projektprognoser. I volymen i övrigt innefattas allmänna mindre budgeterade investeringar inom mobilitet respektive befintliga fastigheter. Hyresgästanpassningar är ytterligare en post och där förskjutningen över tid är mest märkbar. Allt sammantaget en minskad investeringsnivå jämfört med budget.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

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

I bolagets uppdrag ingår att aktivt arbeta med avyttringar. Ett mindre objekt är klart för försäljning men inväntar en överklagningsprocess och ytterligare ett objekt har pausats på grund av ägarbyte. Ett av bolagets större objekt lades under 2022 ut till försäljning men är pausat på grund av marknadsläget.

Byggnation och hyresgästdiskussioner i Ebbepark har fortsatt i oförminskad styrka under året. Sankt Kors del i etapp Dynamiken är nu färdigställd förutom kommande hyresgästanpassningar. Beläggning i etapp Verkstan följer prognos. I etapp Labbet är en detaljplaneförändring påbörjad för att möjliggöra fler bostäder i området.

Störst utmaning har bolaget med beläggning på IMA One som är första byggnad i utvecklingsområdet Cavok som än så länge saknar kollektivtrafik och service. I allt väsentligt utgör Cavok District ett viktigt utvecklingsområde för Linköping med stor potential framgent.

Byggnation av mobilitetshubben Neptunus på Folkungavallen färdigställdes till årsskiftet. Antalet parkeringsplatser har ökat totalt i Linköping men pandemin och kvarvarande beteendemönster påverkar intäktsflödet för 2022.

Sankt Kors/Dukaten har haft uppdraget att driva elcykelpoolen LinBike. Kommunstyrelsen fattade i december 2021 beslut om att avveckla elcykelpoolen. Verksamheten avvecklades under juni månad 2022.

Spelutvecklingsatsningen East Sweden Game (ESG) fortsätter sin framgångsrika resa mot att möjliggöra företagande och nyttiggöra kompetens inom spelindustrin men även för traditionell industri och näringsliv.

Det funktionella nätverket Innovative Materials Arena (IMA) som har sin bas i IMA One, har startat nya projekt med fokus på hållbarhet och jämställdhet inom materialområdet.

Dotterbolaget Vreta Kluster AB är bland annat part i det stora Vinnväxtinitiativet Agtech 2030, som bidrar till att uppmärksamma de gröna näringarna och teknikutveckling på ett förtjänstfullt sätt.

Sankt Kors-koncernens löpande insatser med utveckling av både individer och organisation är ett medvetet fokus som ger effekt på verksamheten, men även företagskulturen. 2022 certifierades arbetsplatserna för fastighet och mobilitet inom Sankt Kors, av organisationen Great Place to Work, med höga betyg på medarbetarnöjdhet och engagemang.

Under året har bolaget implementerat 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.

3. Framtiden

Rådande oroliga marknadsläge inom bygg- och fastighetsbranschen gör att Sankt Kors aktivt bevakar den fortsatta utvecklingen kring hur marknaden agerar.

Stort fokus ligger på att fylla nybyggnationer och starta upp hyresgästanpassningar i ett bra tempo. Ebbepark och Cavok District är prioriterade områden för bolagets platsutveckling. Samtidigt ökar behoven i Vreta Kluster och kräver sin uppmärksamhet för en strategisk utveckling.

Etapp Labbet i Ebbepark avses att avyttras under 2023.

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.

Sankt Kors/Dukaten fortsätter att investera i teknisk installation i parkeringshus och mobilitetshubbar liksom appen LinPark vilket kommer att höja nivån ytterligare på de produkter och tjänster som erbjuds. Sankt Kors/Dukaten har nära bevakning och följsamhet av eventuella kvarstående beteendeförändringar vad gäller Linköpings parkörer efter pandemin. Laddlösningar samt elektrifiering generellt är angelägna områden att jobba vidare med inom Dukatens verksamhet kommande år.

Hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, klimat- och miljömål m fl), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB sammanfattar viktiga områden att utveckla vidare framöver. Testbädd Ebbepark, som Sankt Kors driver tillsammans med Lejonfastigheter och Stångåstaden, har en självklar utveckling framöver.