

LEJONFASTIGHETER AB

Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen –del 2

Nyckeltal

Belopp i mnkr	2016	2015	2014
Omsättning mnkr	689	659	660
Balansomslutning, mnkr	4 477	4 175	3 831
Justerat eget kapital, mnkr	814	850	736
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	80	119	118
Årets resultat i % av justerat eget kapital	9,7	15,0	17,1
Soliditet %	18	20	19
Soliditet m h t marknadsvärdering %	44	43	43
Räntetäckningsgrad, kassaflödesmässig ggr	5,0	4,7	4,4
Investeringar (brutto), mnkr	525	480	429
Investeringar (netto), mnkr	523	462	366
Antal anställda	53	43	38

Måluppfyllelse

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 80 (119) miljoner kronor. Avkastning på det egna kapitalet var 9,7 procent (15,0). Avkastningen har sjunkit, men om hänsyn tas till föregående års vinst vid fastighetsförsäljning har avkastningen istället ökat med drygt en procentenhet. Resultatet innebär att ägarens långsiktiga avkastningskrav, på minst 7 procent på det egna kapitalet, uppnås. Justerad soliditet var vid årets slut 18 procent (20) vilket är högre än ägarens långsiktiga krav på minst 12 procent

En extern värdering av fastighetsbeståndet visar på ett övervärde på drygt 3 300 miljoner kronor, vilket innebär en justerad soliditet på 44 (43) procent. Ägarens mål för soliditet med hänsyn till marknadsvärdering är långsiktigt minst 25 procent. Fortsatt låga räntor bidrar till en räntetäckningsgrad på 5,0 (4,7) vilket överstiger målet på minst 2,0.

Verksamheten 2016

Hysesintäkterna ökade med knappt fem procent vilket förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt av hyresförändringar enligt avtal.

Den första januari 2016 tecknades arrendeavtal med systerbolaget Dukaten Parkeringservice AB vilket innebär att de övertog ansvaret för huvuddelen av Lejonfastigheters parkeringsplatser.

De externa kostnaderna sjönk till 314 (323) miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen är färre antal byggnader som utrangerats i samband med förändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget fortsätter med en hög underhållsambition kopplat dels till större ombyggnationer och

dels till åtgärdande av brister för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde. Totalt uppgick de planerade underhållsåtgärderna till 153 miljoner kronor, där 39 miljoner kronor har aktiverats då de avser exempelvis byte av tak, fasad och vattenledningar, som bedömts ha en betydande nyttjandetid.

Vinterkostnaderna, framförallt snö- och halkbekämpning, skiljer sig kraftigt åt mellan olika år. 2016 var ett ekonomiskt gynnsamt år. Samtidigt bidrar bolagets energieffektiviseringsarbete till att hålla nere kostnadsökningen för energi och uppvärmning. Under året har nya avtal för markskötsel handlats upp, med en högre skötselnivå, till något lägre kostnader.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 525 miljoner kronor (480), inkluderat ovanstående aktivering av underhåll. Under året har Linköpings nya ridsportanläggning i Smedstad, tre gruppbestäder och flera om- och tillbyggda förskolor och skolor färdigställts. Bland pågående projekt finns vårdboende, gruppbestäder, förskolor och skolor.