

SANKT KORS FASTIGHETS AB

Uppfyllelse av uppdrag 2016, del 1

Sankt Kors Fastighets AB, nedan kallat Sankt Kors, redogör härmed för hur bolaget bedrivit verksamheten för att uppnå det kommunala ändamålet och uppdraget, samt hur verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna enligt vad som framgår av bolagets ägardirektiv.

Måluppfyllelse utifrån gemensamma ägardirektiv

Sankt Kors verkar både enskilt och gemensamt med övriga kommunägda bolag för att Linköping ska vara attraktivt utifrån fullmäktiges fastställda ”Strategisk plan - Övergripande mål” vilket bl a innebär att:

- Vi medverkar till att Linköping är attraktivt att bo, leva, och verka i.
- Vi verkar utifrån devisen "Linköping - där idéer blir verklighet".
- Vi bidrar till en ekologisk hållbar tillväxt, ökad sysselsättning och minskad segregation.

Sankt Kors drivs enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten, vilket är att tillgodose kommunens behov av tillgång till bra kontors- och verksamhetslokaler för näringslivets behov samt att den beslutade parkeringsstrategin genomförs. Sankt Kors är ett verktyg för detta. Bolaget är dessutom aktivt i kommunens insatser för att skapa sysselsättning och arbetstillfällen.

Sankt Kors arbetar aktivt för att söka samrådslösningar med andra kommunägda bolag och förvaltningar för en ökad helhetssyn och en ökad effekt av insatta åtgärder.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller målen sett utifrån de gemensamma ägardirektiven.

Måluppfyllelse utifrån särskilda ägardirektiv

Sankt Kors ska utifrån samverkansprogrammet ”Höjda ambitioner för Linköping” på konkurrensneutrala och affärsmässiga villkor bl a komplettera det utbud av lokaler som privata fastighetsägare tillhandahåller.

- Genom aktiv marknadsföring och genom att ha ett sysselsättnings- och utvecklingsperspektiv vid urval av hyresgäster, fokuserar Sankt Kors på lokaler för nya företag för avknoppningar och för företag som expanderar, vilket bidrar till en ökad tillväxt i kommunen.
- Sankt Kors, Nulink och Science Park Mjädervi samarbetar aktivt och kontinuerligt för att optimera verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.
- Sankt Kors driver i verksamhetsområdet Dukaten Parkering aktivt kommunens parkeringsstrategi och bidrar genom detta till en attraktiv innerstad, vilket ökar invånarnas behovstillfredsställelse. Sankt Kors deltar aktivt i arbetet med Linköping City samverkan och Cityfastighetsägarna och bidrar genom detta till en ökad förståelse för kommunens trafik- och parkeringsstrategi.

- Sankt Kors driver aktivt arbetet med energieffektivisering och målet är att nå EU-målen för 2050 redan 2020 i utvalda fastigheter och till 2025 i samtliga fastigheter. Detta bidrar i Linköpings kommuns arbete med koldioxidneutralitet och till en långsiktigt hållbar utveckling.
- Sankt Kors löpande verksamhet finansieras till 100 procent av hyror för lokaler och parkeringsplatser. Genom aktiv fastighetsutveckling skapar Sankt Kors själv det investeringsutrymme som behövs för kommande stora satsningar i bl a Ebbepark.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller målen sett utifrån de särskilda ägardirektiven.

Uppdrag och det kommunala ändamålet

Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurrensutsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt. Vår ambition är alltid att vara konkurrensneutrala, affärsmässiga och att komplettera övriga fastighetsägares utbud istället för att konkurrera. Sankt Kors kan genom sitt uppdrag, att ha ett vidare perspektiv än det strikt fastighetsekonomiska, ibland erbjuda lokaler i lägen där andra aktörer av olika skäl väljer att avstå.

Sankt Kors ska leverera i världsklass när det gäller att se möjligheter och skapa miljöer som främjar näringslivets kreativitet och tillväxt!

Sankt Kors Vision

”Vi skapar modiga miljöer där tillväxt flödar”

För hela beståndet inom Sankt Kors uppgår vakansgraden för våra lokaler vid årets slut preliminärt till 14,1 procent. Detta är väsentligt högre än föregående år (6,2 procent) och den största anledningen till förändringen är förberedande omflyttningar inför Ebbeparkprojektet. Vakansgraden är i nivå med målvärdet 15 procent.

Under året har vi haft ett positivt flöde av företag i våra lokaler då 53 företag flyttat in och 32 företag har av olika skäl valt att flytta ut.

Sankt Kors bidrar aktivt, genom det ökande samarbetet med Nulink och Science Park Mjärdevi, i verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.

Sankt Kors/Dukaten bidrar till en attraktiv innerstad genom en aktiv parkeringspolitik, som genomförs i en öppen och positiv dialog med Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sankt Kors bedriver all sin verksamhet på affärsmässiga grunder och har en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. I våra fastighetsutvecklingsprojekt bidrar vi genom egen utveckling och i samverkan med forskningen till miljö- och kretsloppsanpassning av verksamhet och tjänster.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget väl uppfyller uppdraget och det kommunala ändamålet.

Uppdrag utifrån de kommunala befogenheterna

Bolaget bedriver kommunal verksamhet och för sådan gäller självkostnadsprincip, likställighetsprincip och lokaliseringsprincip. I Sankt Kors särskilda ägardirektiv pekas självkostnadsprincipen och lokaliseringsprincipen ut särskilt, då dessa har förtydligats från ägaren för implementering i bolagets verksamhet.

Lokaliseringsprincipen: Sankt Kors bedriver verksamhet endast inom det geografiska området Linköpings kommun.

Självkostnadsprincipen: Sankt Kors räknar vid sin prissättning med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ingår.

Med bakgrund i ovanstående anser Sankt Kors att bolaget uppfyller målen sett utifrån de kommunala befogenheterna.

Viktiga händelser/förändringar under året

Efter att under 2015 ha förvärvat Flygplatsområdets Mark och Exploatering AB (FlygMex) av Stadshus AB är bolagets verksamhet nu i stort integrerad i moderbolagets. Under hösten 2016 påbörjades arbetet med att fusionera FlygMex med moderbolaget, och fusionen beräknas vara genomförd under första kvartalet 2017.

Under året har utvecklingsarbetet för Vreta Kluster pågått med oförändrad omfattning. Verksamheten i klustret övergår i bolaget Vreta Kluster AB från årsskiftet, och målsättningen är att bolagiseringen ska underlätta att få in externa finansörer och ägare för den långsiktiga utvecklingen av Vreta kluster.

Arbete med nästa etapp i Vreta Kluster är påbörjad och en förhoppning är att färdigställa denna till sommaren 2018.

Utvecklingen av Ebbepark pågår och detaljplanen är nu färdigställd och beslutat av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunfullmäktige.

Byggstart för projektet var planerad till våren 2017. Detaljplanen överklagades i slutet av 2016 av två privatpersoner och en bostadsrättsförening i området, varför tidpunkten för byggstart i dagsläget är oklar. De möjligheter som enskilda har att överklaga beslut om detaljplaner får i detta och i flera andra fall stora om allvarliga konsekvenser.

Arbetet i projektet bedrivs dock i en positiv anda och framtidsutsikterna bedöms vara mycket positiva för Ebbeparks kommande utveckling när vi väl kommer igång.

I anslutning till Samhällsbyggnadsexpo Vallastaden 2017 genomför Sankt Kors byggnation av en parkeringsanläggning - ”Flustret” i samarbete med Tekniska verken. Vid torgkvarteret mot universitetet uppför Sankt Kors i samarbete med Stångåstaden ett aktivitetsbaserat kontorshotell vilket färdigställs under våren. Tanken är att detta ska erbjudas avknoppade verksamheter från LiU samt för företag som av olika anledningar har fördel av att etablera sig i anslutning till universitetsområdet.

Dukaten har under året arbetat med att fortsätta utvecklingen av LinPark. Vi har idag över 16 000 abonnemang och en stadigt ökande del där betalning sker digitalt via LinPark.

Under våren lanserades systemet ”Följ mig” i parkeringshuset Baggen för att öka den upplevda säkerheten i anläggningen. Systemet innebär att vi kan följa en bilist från entrén till bilen via kameror och högtalarsystem om hen så önskar.

Under hösten har avtal tecknats med Kultur- och Fritidsförvaltningen om en utökning av verksamheten vid Skylten/Gjuteriet i samband med att området omdanas till att bli en del av en mer förtätad stadsdel. Att behålla kreativiteten i området i form av kulturella verksamheter och aktiviteter är en central del av områdets vision. Målsättningen är att stärka den kreativa känslan och skapa förutsättningar för intressanta och nytänkande möten mellan kulturaktiviteter och näringsliv och göra området mer tillgängligt för Linköpingsborna.

Arbetet med att arbeta med Samhällsansvar (CSR) som en integrerad del i Sankt Kors verksamhet har utvecklats under året och fungerar väl. Detta innebär att Sankt Kors nu har med aspekten Samhällsansvar som en naturlig del i alla arbetsprocesser och beslut. Några axplock på vad Sankt Kors genomfört under året där genomförandebeslutet baserat sig till del på vårt aktiva arbete med samhällsansvar;

- fem praktikplatser i den utökade ”100-satsningen”
- två sommarjobbare av utländsk härkomst
- krav om kollektivavtal eller kollektivavtalsliknade villkor vid upphandling av byggprojekt
- ungdomsarbetsplatser erbjuds i samarbete med våra leverantörer för restaurang, grönyteskötsel och städ
- 5 praktikplatser i samarbete med Korta Vägen för utlandsutbildade högskoleingenjörer
- volontärpartner till Röda Korset som första företag på lokal nivå i Sverige.
- stöder Linköpings Stadsmission istället för att köpa julklappar till kunder och samarbetspartner.
- stöder genom Dukaten LFC och deras arbete som ambassadörer för dam och tjejfotboll i alla de små föreningarna som finns i Linköping.
- stöder East Sweden Hack som främjar innovation och utveckling och CoderDojo SummerCamp för att stimulera intresset för programmering bland unga.
- samarbete med forskarskolan Reesbee och delfinansierar ett forskningsprojekt där en doktorand genomför ett arbete med energieffektivisering i Ebbepark
- och mycket, mycket mer ...

Den externa värderingen för Sankt Kors-koncernens fastighetsinnehav har stigit med drygt 300 miljoner kronor och uppgår till 1 446,3 miljoner kronor. I värderingen ingår två nybyggnadsprojekt i Vallastaden, som värderats som om projekten var färdigställda. Värdeutvecklingen på den tidigare nedskrivna Mjärdevi Center har fortsatt att vara mycket god, varför återstående nedskrivning kunnat återföras. Detta visar på att bolagets strategi med att vara en långsiktig aktör och ha mod att gå in i projekt för att skapa tillväxt varit riktig. Då de två nybyggnadsprojekten i Vallastaden, likt Mjärdevi Center, kräver några års aktivt arbete för att bli fullt uthyrda, visar dessa ett undervärde som tagits upp i bokslutet.

Sammanfattad bedömning om bolagets uppfyllelse uppdrag

Sankt Kors verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. I nära samarbete med Nulink, Science Park

Mjärdevi, berörda hyresgäster och övriga kommunala intressenter driver bolaget utvecklingen av tillväxtmiljöer i Linköping.

Inom verksamhetsområdet Dukaten har bolaget utvecklat och förvaltat parkeringsanläggningar samt bidrar aktivt till att genomföra kommunens trafik- och parkeringsstrategi.

Resultat- och soliditetskraven har uppfyllts.

Sammanfattningsvis har styrelse och bolagsledning uppfattningen att bolaget genom sin verksamhet under 2016 väl fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål.

Utsikter för 2017

Utsikterna för 2017 bedöms som mycket goda.

Sankt Kors har ett flera intressanta utvecklingsprojekt i olika stadier av genomförande, både inom fastighetsförvaltningen och parkeringsverksamheten.

De insatser som genomförts under året med utveckling av både individer och organisation har varit lyckosamma, vilket medfört ett effektivare arbetssätt, en stark arbetsglädje i organisationen och en hög output för ökad kundnytta.

Samarbetet med samtliga övriga bolag inom Stadshus AB fungerar utmärkt!

Bolagets måluppfyllelse av de ekonomiska målen – del 2

Nyckeltal

<i>Belopp i mnkr</i>	2016	2015	2014
Omsättning mnkr	158	145	138
Balansomslutning, mnkr	979	875	842
Justerat eget kapital, mnkr	232	222	238
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	18	-24	83
Årets resultat i % av justerat eget kapital	8	neg	35
Soliditet %	24	25	28
Investeringar (brutto), mnkr	130	117	75
Investeringar (netto), mnkr	130	117	75
Antal anställda	40	35	33