

# SANKT KORS FASTIGHETS AB

---

## ***Uppfyllelse av uppdrag 2017, 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, Science Park Mjärdevi och Näringsliv och tillväxt samarbetar aktivt och kontinuerligt för att optimera verkställandet av kommunens näringslivs- och sysselsättningspolitik.
- Sankt Kors driver inom verksamhetsområdet Dukaten 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 utveckling av underliggande fastighetsvärden 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”*

Utvecklingen av lokaler och miljöer för tillväxt innebär att vakansgraden i Sankt Kors bestånd stigit under året. Totalt uppgår vakansgraden till 19 procent där drygt hälften är i byggnader som är föremål för projektutveckling. Målvärdet för vakansgraden är 15 procent, en nivå som möjliggör en flexibilitet att snabbt erbjuda lokaler till nya och växande företag.

Under året har 23 företag flyttat in i våra lokaler och 40 företag har flyttat ut. 17 av de företag som flyttat ut har lämnat sina lokaler i Ebbepark då utvecklingsprojektet där innebär förändrade förutsättningar på olika sätt. Sankt Kors samarbetar nära sina hyresgäster för att hitta bra lösningar både vid in- och utflytt.

Sankt Kors bidrar aktivt, genom det ökande samarbetet med Näringsliv och tillväxt 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 bolaget fusionerat in i moderbolaget Sankt Kors.

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

Arbete med att identifiera hyresgäster för nästa etapp i Vreta Kluster pågår. Ett nytt steg är taget under hösten med ett mer aktivt samarbete med Region Östergötland och Naturbruksgymnasiet för en gemensam utvecklingsplan för hela området.

Utvecklingen av Ebbepark pågår enligt plan och detaljplanen har nu vunnit laga kraft för cirka 75 procent av området. Den resterande delen ”Labbet” kommer att beslutas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige under första kvartalet 2018. Byggstart för den första delen genomfördes sommaren 2017. Arbetet i projektet bedrivs i en positiv anda med Stångåstaden och alla övriga aktörer och framtidsutsikterna bedöms vara mycket positiva för Ebbeparks kommande utveckling.

I anslutning till bo- och samhällsexpot Vallastaden 2017 har Sankt Kors uppfört en parkeringsanläggning, Flustret, som invigdes i samband med expot. Vid torgkvarteret mot universitetet har Sankt Kors i samarbete med Stångåstaden uppfört ett aktivitetsbaserat kontorshotell och tanken är att detta ska erbjudas avknoppade verksamheter från LiU, samt företag som av olika anledningar har fördel av att etablera sig i anslutning till Universitetsområdet. De första hyresgästerna är nu på väg in och flera diskussioner om framtida förhyrningar pågår.

Dukaten har under året arbetat med att fortsätta utvecklingen av LinPark. Vi har idag över 27 000 abonnemang och digital betalning via LinPark har dubblerats i förhållande till 2016.

Ombyggnaden av Skylten/ Gjuteriet pågår enligt avtal med kultur- och fritidsförvaltningen och målsättningen är 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.

Fastigheten Mappen 4 är såld till en långsiktig och seriös fastighetsägare som har påbörjat en etablering av logistikanläggning på fastigheten.

Arbetet med att etablera verksamhet inom Linköping Aviation Park (LAP) har pågått under året utan att några hyresavtal har kunnat tecknas. Arbetet kommer att fortsätta och området bedöms ha en mycket stor potential på sikt.

Under 2017 har samarbetet med Region Östergötland intensifierats. Sankt Kors och Regionen står som huvudmän bakom satsningen på Miljötekniknätverket i Östergötland. Nätverket hanteras av Cleantech Östergötland. I slutet av 2017 fick Sankt Kors tillsammans med Regionen bidrag från Tillväxtverket vilket innebär att vi tillsammans kommer att satsa på en ny arena i Linköping för utveckling av avancerade material.

Under 2017 etablerades East Sweden Game (ESG) tillsammans med LiU. ESG är en arena för tillväxt av verksamheter inom spel och digitala upplevelser och har fått en fantastiskt bra start med 40 medlemmar, 8 lanserade spel. Återkommande meetups arrangeras i arenan och ESG har varit representerade på flera externa mässor.

Arbetet med att integrera Samhällsansvar (CSR) i Sankt Kors verksamhet är nu avslutad vilket innebär att aspekten Samhällsansvar är en naturlig del i alla arbetsprocesser och beslut.

Den externa värderingen för Sankt Kors-koncernens fastighetsinnehav uppgår till 1 531,3 miljoner kronor, vilket innebär en uppgång på cirka 100 miljoner kronor. Parkeringshuset Flustret i Vallastaden har i samband med färdigställandet skrivits ned med ett belopp, 35 miljoner kronor, motsvarande de p-friköp som varit del av finansieringen. Samtidigt har p-friköpen intäktsförts vilket resultatmässigt innebär ett nollresultat.

### **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 Science Park Mjärdevi, Näringsliv och tillväxt och övriga intressenter driver bolaget utvecklingen av tillväxtmiljöer i Linköping.

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

Soliditetskravet är uppfyllt. Avkastningskravet baserat på avkastning på av ägaren insatt aktiekapital har uppfyllts.

Sammanfattningsvis har styrelse och bolagsledning uppfattningen att bolaget genom sin verksamhet under 2017 väl fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina mål.

### **Utsikter för 2018**

Utsikterna för 2018 bedöms som mycket goda.

Sankt Kors har flera intressanta utvecklingsprojekt i olika stadier av genomförande, både inom fastighetsförvaltningen och parkeringsverksamheten. Utbyggnaden av parkeringshuset Akilles kommer att avslutas 2018, liksom ombyggnaden av Gjuteriet.

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>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Omsättning mnkr	162	158	145
Balansomslutning, mnkr	1 137	979	875
Justerat eget kapital, mnkr	256	232	222
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	14	18	-24
Årets resultat i % av justerat eget kapital	5	8	neg
Soliditet %	23	24	25
Investeringar (brutto), mnkr	214	130	117
Investeringar (netto), mnkr	214	130	117
Antal anställda	48	40	35

Sankt Kors-koncernen gör ett bra resultat för 2017 och uppfyller ägarens krav på soliditet och avkastning på eget kapital. Nettoomsättningen ökar med drygt 2 procent vilket förklaras med ökat uppdrag för Dukaten med fler boendeparkeringar och fler projektuppdrag i Vreta Kluster AB. Övriga rörelseintäkter på 35 miljoner kronor avser p-friköp som är en del av finansieringen av investeringen av multihuset Flustret i Vallastaden. Flustret har skrivits ner med motsvarande belopp.

Vidare har försäljning av två fastigheter, genererat en reavinst på 10,1 miljoner kronor.

Värderingen visar på ett totalt värde på 1 531 miljoner kronor, ett övervärde på knappt 500 miljoner kronor.

Investeringarna i koncernen har ökat från 130 miljoner kronor till 214 miljoner kronor jämfört med föregående år. Huvuddelen av ökningen härleds till Ebbepark, Vallastaden, Akilles och ombyggnaden av Skylten-huset i området Gjuteriet.

Bolagets omfattande investeringsplaner de kommande tio åren, framför allt i Ebbepark, innebär en stor belastning på balans- och resultaträkning. Bolaget arbetar offensivt och långsiktigt med analyser och åtgärdsprogram för att hantera dessa.