

Uppgifter till bokslut 2019

SANKT KORS FASTIGHETS AB

Uppgifter nedan skickas senast den 28 februari 2020 till Louise Källbom,
louise.kallbom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Budget 2019	Budget- differens
Omsättning, mnkr	211	178	196	182	29
Balansomslutning, mnkr	2 042	1 559	1 137	2 459	-417
Justerat eget kapital, mnkr	442	435	256	410	-32
Resultat efter finansiella poster, mnkr	24	165	14	0	24
Årets resultat av justerat eget kapital, %	5	38	5	0	5
Soliditet, %	22	28	23	17	5
Nettoinvesteringar, mnkr	440	233	164	993	-553
Antal anställda	60	57	48	51	9
Könsfördelning personal	29/31	28/29	26/22	-	-

Sankt Kors redovisar ett resultat efter finansiella poster som ökat jämfört med budgeten mycket tack vare reavinster vid avyttring av bygggrätter, i Ebbepark, till Stångåstaden och Lejonfastigheter.

Omsättningen har ökat både vad gäller hyres- och parkeringsintäkter och övriga intäkter. Ökningen av hyresintäkter beror bland annat på avslutade projekt under 2018/2019 och ökad uthyrning i Nätverket och Ebbepark. Ökningen av övriga intäkter består av extern finansiering av innovations- och tillväxtskapande projekt samt försäljning av projektledning till Lejonfastigheter.

Investeringsvolymen har på grund av framflyttade projekt och försäljning av projekt för skola/kontor till Lejonfastigheter minskat kraftigt jämfört budget. I redovisade nettoinvesteringar är ej budgeterade försäljningar avdragna från investeringarna. Förändringen av balansomslutningen är en effekt av investeringsvolymen.

Antal anställda har från tidigare perioder legat lägre. Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Under 2018 och 2019 har Sankt Kors genom samverkan med framför allt Linköpings kommun med dotterbolag och Region Östergötland utökat antal medarbetare som till viss del även finansieras från dessa parter liksom

innovationsstödsystemet. Flera föräldradigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

I Sankt Kors natur ligger fokus på handling och initiativtagande såväl som strategisk höjd. Utvecklingsarbetet för Vreta Kluster har fortsatt där flertalet dialoger med intressenter mynnat ut i en konkret plan för etapp 3 liksom påbörjad projektering. I Ebbepark har affärer kring byggrätter mellan Stångstaden samt Lejonfastigheter genomförts och utredning av fortsatta gemensamma frågor såsom 3D-bildning och upphandling påbörjats. Ökat fokus på införsäljning av ytor har renderat i hyresavtal och dialog med större bolag.

Mjärdevis fastighetsägare, med Sankt Kors som dragare, har skrivit under en överenskommelse med gemensam målsättning och prioriteringsordning i det fortsatta arbetet mot kommande detaljplan. Byggnation i Cavok District går enligt plan och hyresgästpassningar i första huset, IMA One, pågår. Det första hyresavtalet är tecknat avseende ca 15% av byggnaden. Utredningar har under året också riktats mot möjligheterna för flygrelaterade verksamheter.

Vad gäller parkeringsanläggningar sker renovering av befintliga, byggnation av nya (P-Hus Öst Vallastaden) samt förprojektering av kommande (Vasastan, Folkungavallen). Dukaten har utökat sitt uppdrag och även driftsatt elcykelpoolen LinBike.

Då utveckling framskrider i Sankt Kors miljöer, har stort fokus även riktats mot innehåll och konceptualisering. Nya tjänsteerbjudanden, affärsmodeller samt tydligare hållbarhetsarbete är avgörande i det fortsatta arbetet.

3. Framtiden

Förädling av påbörjade utvecklingsprojekt samt styrning framåt med stort mått av ansvar såväl som handlingskraft utgör essensen för kommande period.

Hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, CO2-mål m.fl.), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB sammanfattar viktiga områden att utveckla vidare under nästa och kommande år.

Långsiktiga strategier för Dukatens verksamhet såväl som organisation tas fram för en förflyttning till nästa nivå. Mobilitet, framtida parkeringsbehov och finansieringsformer, LinBike, en god affär och en sund organisation är målen som kräver handling, tid, resurser och nytänkande.

Ebbepark går nu in i sin mest intensiva period, både vad gäller investeringar, produktion samt hyresbeläggningsarbete. Ett aktivt arbete krävs från alla parter för att få utväxling på beslutade planer. Under 2020 fortsätter projektering av etapp *Dynamiken* liksom uthyrning av ytor i *Verkstan*. Diskussioner pågår med

presumtiva aktörer vad gäller drift av coworking, konferens, reception och café.

I Cavok District invigs första byggnaden, IMA One, under Q220. Spadtag sker Q220 för Vreta Kluster, etapp 3 och dialog med intressenter, däribland Naturbruksgymnasiet, pågår.

Sankt Kors har en tongivande roll i samverkan med övriga fastighetsägare och kommunen i Mjärdevi. En lösning på parkeringsfrågan är grundläggande för att kunna gå vidare med att frigöra mark och påbörja transformeringen av området.

Planerade förändringar för Nätverket i Vallastaden ger att befintlig hyresgäst avser att förhyra hela ytan i bottenvåningen Q220. Nätverket blir med detta fullt uthyrd.

Utmaningar och bedömda verksamhetsrisker anses fortsatt vara höga byggkostnader, kostnader för tomställda lokaler samt nedskrivningar kopplade till nyproduktioner.

4. Investeringar

4.1. Fördelning av investeringsverksamheten 2019, mnkr.

Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden samt Lejonfastigheter AB.

Område	mnkr
Fastigheter*	
Bostäder**	
Infrastruktur	
Vatten & avlopp	
Energi	
Övrigt	

* Fastigheter består huvudsakligen av kommunala service- och verksamhetslokaler samt kommersiella fastigheter såsom parkeringshus.

** Bostäder inkluderar allmännyttiga bostäder, både renoveringar och långtidsunderhåll av befintligt bestånd samt nyproduktion.

4.2. De fem största investeringsprojekten 2019, mnkr.

Obs! Gäller endast Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB samt Sankt Kors Fastighets AB.

Investeringsprojekt	Ack. utfall t.o.m. 2019	Ordinarie budget	Prognos/utfall
Ebbepark	524	1 750	1 750
P-hus Öst, Vallastaden	100	102	102
IMA one, CAVOK	42	140	140
P-hus Väveriet, påbyggnad	55	50	55
P-hus Druvan, renovering	19	32	32

4.3. Finansiering av investeringar, mnkr.

Finansiering	2016	2017	2018	2019
Taxefinansierade investeringar	0	0	0	0
Lån	619	769	1 019	1 469