

Uppgifter till bokslut 2020

SANKT KORS FASTIGHETS AB

Uppgifter nedan skickas senast den 12 februari 2021 till Marcus Wahlström,
Marcus.Wahlstrom@linkoping.se

1. Bolagets ekonomi

Nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Budget 2020	Budget- avvikelse
Omsättning, mnkr	244	211	178	210	+34
Balansomslutning, mnkr	2 411	2 042	1 559	2 580	-169
Justerat eget kapital, mnkr	433	442	435	436	-3
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-18	24	165	-3	-15
Årets resultat av justerat eget kapital, %	neg	5	38	neg	-
Soliditet, %	18	22	28	18	0
Nettoinvesteringar, mnkr	437	440	233	626	-189
Antal anställda	64	60	57	62	+2

Sankt Kors redovisar ett negativt resultat för 2020. Pandemins påverkan på Dukatens verksamheter har inneburit ett betydande intäktsbortfall som i det närmaste står för hela det negativa resultatet. Till detta kan läggas en budgeterad men icke realiserad markförsäljning som ej genomfördes på grund av Coronapandemin.

Omsättningen ligger trots intäktsbortfallet i Dukatens verksamhet högre än föregående år och jämfört med budget. Detta dels på grund av försäljning av bygg- och projektledartjänster till Lejonfastigheters byggnation i Ebbepark och dels på grund av intäktsförda parkeringsfriköp avseende den färdigställda mobilitetshubben Aurora i Vallastaden. Båda posterna motsvaras av kostnader, Övriga externa kostnader respektive Nedskrivning, vilket innebär nollresultat.

Antal anställda har från tidigare perioder legat lägre. Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukat, följer volym på uppdrag. Sankt Kors har 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. Föräldraledigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

1. Investeringar

Investeringsvolymen för 2020 ligger i paritet med föregående år men lägre än budgeterat. Främsta orsaken till detta är framflyttade projekt i Ebbepark och Vreta Kluster men också anpassningar för kommande hyresgäster i IMA One på Cavok District som genomförs först efter avtalsteckning. En tillkommande och icke tidigare budgeterad investering avser mobilitetshubben Neptunus på Folkungavallen.

Av 2020 års investeringar ligger drygt sextio procent i Ebbepark medan övriga framförallt fördelas mellan IMA One i Cavok District och investeringar i mobilitetshubbar, både nybyggnationer och större reinvesteringar.

2. Viktiga händelser och förändringar under året

I Sankt Kors natur ligger fokus på handling och initiativtagande såväl som strategisk höjd. En stor del av 2020 har dock mer än tidigare år kännetecknats av handling med kortare framförhållning och då riktats mot Coronapandemins verkningar. Förhandlingar med framför allt hyresgäster inom konferens, service och restaurang genomfördes under försommaren. Störst påverkan av pandemin har Dukatens verksamhet visat med intäktsbortfall från cirka 30 procent under våren till cirka 10 procent tidig höst för att sedan öka ytterligare mot årets slut. Konsekvenserna av pandemin beräknas påverka koncernen även fortsatt in i 2021.

En av de större strategiska frågorna under 2020 har berört mobilitet. Ett analysarbete slutfördes under våren vilket resulterade i ett styrelsebeslut om en ny parkeringsfriköpspolicy samt ändringar i kommande åtgärder för ökad tillgänglighet och marknadsanpassning. Utvärdering pågår av LinBike, en elcykelpool som moderbolaget etablerat på uppdrag av kommunstyrelsen, då den nu varit i gång under ett år.

Utvecklingen av Ebbepark pågår enligt plan. Det första kvarteret, Verkstan, kommer stegvis att vara inflyttningsklart från 1 januari 2021. Vid årets slut är hyresavtal för cirka 63 procent av kommande ytor i Verkstan tecknade. Arbetet i projektet bedrivs i en positiv anda med alla inblandade aktörer och framtidsutsikterna bedöms vara positiva för Ebbeparks kommande utveckling. Särskilt tillfredsställande är det stora intresse som finns såväl för platsen som dess innehåll hos företag, både befintliga små och mellanstora företag men även för större nya bolag.

Under 2020 har utvecklingsarbetet för Vreta Kluster AB, nedan kallat Vreta Kluster, fortgått. En ny vision och verksamhetsplan är framtagen för utvecklingsbolaget som ansvarar för verksamhetsinnehållet i klustret. Den del av bolagets verksamhet som riktats mot konferens har till stor del legat nere under 2020 även om vissa aktiviteter omvandlas till digitala sådana. Sankt Kors har projekterat en ny byggnad, etapp 3. En kombination av pandemin, ökade produktionskostnader och vidare behov av analys av hyresgästbehov har gjort att byggnation ännu inte har påbörjats.

Mjärdevis fastighetsägare, där Sankt Kors ingår, har under året jobbat vidare tillsammans med Linköpings kommun för att nå en överenskommelse om gemensam målsättning i det fortsatta arbetet med kommande detaljplaner. Den prioriterade frågan har rört mobilitetslösningar i området och då framför allt parkeringsanläggningar.

Byggnation i Cavok District följer planen och hyresgästanpassningar i första huset, IMA One, görs för att gå i mål med ytterligare hyreskontraktsskrivningar. Sankt Kors för diskussioner med fastighetsägare som är intresserade av att bygga på Cavok District för hyresgästers räkning. Arbetet har framdrift men tempot har påverkats av Coronapandemin. I allt väsentligt utgör Cavok District ett viktigt utvecklingsområde för Linköping med stor potential framgent.

Spelutvecklingssatsningen East Sweden Game (ESG) fortsätter sin resa mot att möjliggöra företagande och nyttiggöra kompetens inom spelindustrin men även för traditionell industri och näringsliv. Samarbetet med Region Östergötland utvecklas positivt och med ökande omfattning med gemensamma satsningar i Vreta Kluster, Innovative Materials Arena samt inom miljöteknikområdet med satsningen på föreningen Cleantech Östergötland.

3. Framtiden

Utsikterna för 2021 innebär ett ökat fokus på kärnverksamheterna. Investeringsvolymen för 2021 ökar mot föregående år och bedöms ligga på 560 mnkr. Risk finns att resultatet för 2021 kan påverkas negativt då nyproduktioner i Ebbepark kan komma att belastas av nedskrivningar.

Förädling av påbörjade utvecklingsprojekt samt styrning framåt med stort mått av ansvar såväl som handlingskraft utgör essensen för kommande år. Även nära bevakning och följsamhet av beteendeförändringar vad gäller Linköpings parkörer kopplat till Corona ligger prioriterat för att kunna anpassa verksamheten samt arbeta med åtgärder för att minska belastningen av intäktsbortfall framför allt i mobilitetshubbar i stadskärnan.

Sankt Kors har flera intressanta utvecklingsprojekt i olika stadier av genomförande både inom utvecklingen av fastigheter och mobilitetverksamheten. I Sankt Kors försäljningsplan ligger ett antal objekt över de närmaste åren och arbete med förberedelser kommer att ske aktivt under 2021.

Ebbepark går nu in i sin mest intensiva period, både vad gäller investeringar, produktion samt hyresbeläggningsarbete. Under 2021 fortsätter byggnation av etapp Dynamiken liksom uthyrning av ytor i Verkstan. Mer detaljerad planering av den sista etappen Labbet påbörjas. Efterfrågan på nya lokaler har under 2020, pandemin till trots, varit mycket stark och det finns stora förväntningar på den nya blandstadsmiljö som skapas tillsammans med Stångåstaden, Lejonfastigheter och inte minst befintliga och nya hyresgäster.

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.

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.

Sankt Kors-koncernens insatser de senaste åren med utveckling av både individer och organisation har varit lyckosamma, vilket medfört ett effektivare arbetsätt, en stark arbetsglädje i organisationen och en hög output för ökad kundnytta. Under 2021 kommer organisationen identifiera ytterligare steg för att få full utväxling mot visionen om modiga miljöer som skapar tillväxt.