



**Linköpings
Stadshus AB**

Budget 2022 med flerårsplan 2023-2025

Sankt Kors Fastighets AB, koncernen

Innehåll

1	Inledning, året som gått	3
2	Framtiden	4
3	Ägardirektiv och finansiella mål	5
4	Finansiell flerårsprognos	6
5	Lån och investeringar	8
6	Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren	9

1 Inledning, året som gått

Sankt Kors Fastighets AB redogör härmed för hur bolaget bedrivit sin verksamhet för året som gått.

I Sankt Kors natur ligger fokus på handling och initiativtagande såväl som strategisk höjd. I likhet med 2020 har 2021 kännetecknats av handling med kortare framförhållning på grund av Coronapandemins verkningar. Detta samtidigt som flera strategiska riktningar har tydliggjorts för både kärnverksamheten för fastighet samt Dukatens verksamhet.

Dukatens höga intäktsbortfall har varit konstant under året fram till tidig höst då en mindre förbättring skedde i och med borttagande av restriktionerna. För 2021 beräknas resultatet att påverkas med cirka -15 miljoner kronor på grund av pandemin kopplat till mobilitetsverksamheten.

Ytterligare en konsekvens av pandemin är längre beslutstider eller helt avvaktande inom vissa branscher. Beläggningsprognosen för IMA One ute på området Cavok har därmed inte uppfyllts till fullo. Å andra sidan är beläggningen högre än beräknat i Mjärdevi Center och övriga miljöer vilket är positivt.

En kombination av pandemin, ökade produktionskostnader och vidare behov av analys av hyresgästbehov har gjort att etapp 3 i Vreta Kluster ännu inte påbörjats.

Byggnation och hyresgästdiskussioner i Ebbepark har fortsatt i oförminskad styrka under året. Etapp Verkstan är nu färdigställd förutom kommande hyresgäst Anpassningar. Byggnaden Repfabriken är fullt uthyrd med samtliga hyresgäster inflyttade till årsskiftet. Ett större företag flyttar in och tar över hela byggnaden Prisma i slutet av 2021. Byggnaden Spektrum fylls på med hyresgäster och verksamhet för konferens och coworking startas upp i slutet av året.

Bolagets samarbeten och satsningar på projekt och tillväxtskapande insatser, i funktionella och fysiskt baserade nätverk i Sankt Kors utvecklingsmiljöer, har fortgått under året om än på något annorlunda sätt då större fysiska möten ej varit möjliga. Dotterbolaget Vreta Kluster AB har utvecklat det digitala erbjudandet. Likaså East Sweden Game, Innovative Materials Arena samt samverkansparten Cleantech Östergötland. Positivt är att geografiska gränser suddats ut, målgrupper breddats vilket inneburit en ökad tillgänglighet.

En av de största strategiska frågorna under 2021 har berört etapp Labbet i Ebbepark. Stadshuset AB har i ägardialoger uttryckt att Sankt Kors inte ska utveckla Labbet vidare då bolaget bör försäkra sig handlingsutrymme att investera i andra geografiska lägen i Linköping.

Två stora affärsmöjligheter utreds efter att förfrågan har inkommit till Sankt Kors. Etableringar som skulle innebära cirka 300 nya arbetstillfällen till Linköping över de närmaste åren.

Dialoger pågår med Miljö- och samhällsbyggnad gällande kommande behov av mobilitetshubbar (parkeringsanläggningar). Byggnation av Neptunus på Folkungavallen pågår och löper på enligt plan. Antalet parkeringsplatser har ökat totalt medan planerat underhåll har gjort att Baggen och Druvan varit delvis stängda under perioder. Hantering av elcykelpoolen LinBike och dess beslutade avveckling sker i samverkan med uppdragsgivaren.

2 Framtiden

Sankt Kors Fastighets AB redogör härmed för hur bolaget planerar bedriva sin verksamhet nästkommande budgetår samt framtidsplaner.

Ebbepark är nu inne i sin mest intensiva period, både vad gäller investeringar, produktion men framför allt hyresbeläggningsarbete. Ett aktivt arbete krävs för att få utväxling på beslutade planer. Under 2022 fortsätter byggnation av etapp Dynamiken liksom uthyrning av ytor i Verkstan. Lösning för tidigare nämnda etapp Labbet, där Sankt Kors inte ska utveckla vidare, utarbetas också den mer i detalj under kommande år.

Färdigställande och förädling av utvecklingsprojekt samt styrning framåt med stort mått av handlingskraft utgör fokus i flerårsplanen. Bedömda kvarvarande nedskrivningar i Ebbepark beräknas mötas upp av planerade avyttringar samtidigt som färdigställda byggnader börjar generera intäkter. Tidsaspekten för olika insatser och åtgärder är dock avgörande för att få ett hållbart resultat.

Sankt Kors kommer att bidra till fortsatt utveckling av Cavok genom att attrahera företag till området och även fastighetsägare som ska vara delaktiga i utvecklingen. Någon gång fram till 2025 kommer nästa steg tas vad gäller nästa etapp i Vreta Kluster. Sankt Kors kommer eventuellt att gå in i tillväxtskapande fastighetsetableringar för en eller två stora aktörer i Linköping.

Utmaningar och bedömda verksamhetsrisker i verksamheten anses framför allt vara kostnader för tomställda lokaler samt nedskrivningar kopplade till nyproduktioner. Byggekostnaderna ligger på en mer stabil nivå än tidigare men samtidigt är det osäkert hur materialtillgångar och leveranser slår på både tillgång och pris. Sankt Kors har nära bevakning och följsamhet av eventuella kvarstående beteendeförändringar vad gäller Linköpings parkörer efter pandemin. Bolaget tar sikte på något mer normala parkeringsintäkter från 2022.

Investeringsvolymen för 2022 minskar jämfört med 2021 och fortsätter att minska över perioden. Resultatet förbättras från och med 2022 då nybyggnationer börjar generera intäkter. Resultatet beräknas sjunka mot slutet av perioden då avyttringar gjorts. Bland annat är intäkter och fastighetsvärden utfasade för etapp Labbet i Ebbepark från 2025. Detta är ett scenario som kan

komma att ändras i samband med vidare dialog med ägaren. Återigen, marginaler för resultat och soliditet är starkt kopplade till tidplan och prioriteringar i åtgärder och projekt.

Sankt Kors har flera förfrågningar vad gäller parkeringslösningar i Linköping som hanteras tillsammans med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Neptunus på Folkungavallen färdigställs årsskiftet 2022/2023. Parkeringsbehov för bland annat Ekholmen, Djurgården och Stolplyckan ligger på agendan under åren framöver.

I övrigt är hållbarhet i dess bredaste bemärkelse (mångfald och inkludering, upphandling, CO2-mål m.fl.), digitalisering, affärsutveckling samt samverkan med övriga bolag inom Stadshus AB viktiga områden att utveckla vidare under nästa och kommande år. Testbädd Ebbepark som Sankt Kors driver tillsammans med Lejonfastigheter och Stångåstaden, har haft en fantastisk uppstart och har en självklar utveckling under perioden.

3 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Resultatet för Sankt Kors sett över innevarande och kommande flerårsperiod är volativt kopplat till hög investeringstakt under en komprimerad period samt bedömda nedskrivningar. Avkastningen beräknas dock överstiga de fastställda målen under perioden. Soliditeten ligger på de krav som ställs i ägardirektiven inledningsvis för att sedan öka över tid i takt med att nya byggnader får fulla intäktsflöden och planerade fastighetsavyttringar genomförs. I nedanstående beräkning har etapp Labbet i Ebbepark plockats bort från och med 2025 i enlighet med det alternativ bolaget har presenterat för ägaren. Detta kan komma att tidigareläggas och diskuteras för närvarande med ägaren.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2022	2023	2024	2025
Avkastning på eget kapital, %	> 5	7	27	31	13
Soliditet, %	> 5	5	6	8	9

4 Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Sankt Kors och Dukaten gör sedan några år fler och större investeringar än vanligt. Resultatet för Sankt Kors är starkt beroende av när planerade investeringsprojekt påbörjas samt i vilken omfattning de nya byggnaderna kan fyllas med betalande hyresgäster. Då Sankt Kors uppdrag är att bygga lokaler ofta utan tecknade hyresavtal i förväg, påverkas resultatet av att marknadshyran inte täcker kostnaden för gjorda investeringar och drift de första åren.

Nybyggnationer kan innebära bokföringsmässiga nedskrivningar vilket under en period ger fastigheten ett lägre värde som belastar soliditeten. Detta påverkar framför allt resultatet för 2021. Faktorer förutom ovan nämnda som påverkar, är ökade produktionskostnader. För Ebbepark har det inneburit en kostnadsökning med ca 20%. Efter nedskrivningar sker återföring över tid för att, när fastigheten förädlats, skapa övervärde.

Från 2022 tas flera färdigställda byggnader i bruk vilket ökar intäktsslöden och omsättning. Samtidigt påverkas nämnda delar av planerade fastighetsförsäljningar varefter specifika objektsresultat försvinner. I budget och flerårsplan ligger scenariet att etapp Labbets befintliga övervärden och intäkter försvinner från och med år 2025.

Balansbudget

Sett i ett längre tidsperspektiv balanserar intäkter o kostnader enligt de planer över Sankt Kors långsiktiga prognos som tidigare år presenterats. Den höga investeringsvolymen som till stor del finansieras med extern upplåning medför att balansomslutningen ökar. Ökningen motverkas delvis av planerade fastighetsförsäljningar (2022/2023) under perioden. I budget och flerårsplan ligger således scenariet att etapp Labbets befintliga övervärden försvinner 2022/2023 samt dess intäkter från och med år 2025.

Antal anställda har från tidigare perioder legat lägre än kommande. Medarbetare knutna till kärnverksamhet i affärsområdena Fastighet och Dukaten, följer volym på uppdrag. Sankt Kors samverkan med framför allt Region Östergötland ger ett utökat antal projektanställda medarbetare (cirka 14 stycken) som till viss del även finansieras från dessa parter liksom innovationsstödsystemet. Föräldraledigheter med tillhörande vikarier påverkar också beräkningar av antalet anställda.

Nyckeltal	Prognos 2021	Budget 2022	2023	2024	2025
Omsättning, mnkr	214	252	413	305	276
Balansomslutning, mnkr	2 407	2 645	2 406	2 457	2 490
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	-298	10	39	62	28
Årets resultat av justerat eget kapital, %	-219	7	27	31	13
Justerat eget kapital, mnkr	136	144	148	198	222
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	487	482	449	547	578
Långfristiga skulder, mnkr	2 170	2 350	2 150	2 150	2 150
Kortfristiga skulder, mnkr	100	150	108	108	118
Antal anställda	70	73	71	71	71

5 Lån och investeringar

Investeringar

Projektet Ebbepark framskrider enligt plan med cirka 189 miljoner kronor i investeringsvolym under perioden där merparten ligger under 2022 och 2023. Hyresgäst Anpassningar kvarstår för IMA One med cirka 25 miljoner kronor och en möjlig ny byggnad, IMA Two, ligger i slutet av perioden med 150 miljoner kronor.

Etapp 3 i Vreta Kluster har för närvarande inget startdatum för byggnation men beräknas genomföras under perioden med en investering av 60 miljoner kronor. Även en tänkt nyinvestering i Mjärdevi ligger med cirka 100 miljoner kronor i flerårsprognosen.

Hyresgäst Anpassningar och förädlingar av befintliga fastigheter har beräknats till totalt cirka 100 miljoner kronor under perioden.

Mobilitetshubben Neptunus, Folkungavallen färdigställs 2023 och kvarstående investeringar är för närvarande cirka 138 miljoner kronor. Det finns flera efterfrågningar på mobilitetslösningar i områden såsom Ekholmen, Djurgården och Stolplyckan. Planerad reovering/utveckling av befintliga mobilitetshubbar samt nyinvesteringar uppgår till cirka 100 miljoner kronor fram till 2025.

	Prognos 2021	Budget 2022	2023	2024	2025
Investeringar, mnkr	417	351	193	140	180

Låneram 2022

Låneramen utgår från budgeterade investeringar. Då flera projekt är i ett tidigt skede kan förskjutningar ske i likviditetsbehovet mellan år. Ramen rymmer inte marginal för detta.

Som nämnts ovan utreds två större affärsmöjligheter. Eventuellt upplåningsbehov kopplat till dessa har inte medtagits i låneramen för 2022.

	Prognos 2021	Ram 2021	Ram 2022
Låneram, mnkr	2 120	2 400	2 350

6 Sammanfattande bedömning av bolagets uppfyllelse av uppdrag samt ekonomi de kommande åren

BAKGRUND - Blickfång Ebbepark

Sankt Kors har de senaste tio åren gått från en förvaltande verksamhet till en möjliggörare för tillväxt i Linköping. Framför allt utvecklingsstrategin Ebbepark, med start för cirka 10 år sedan, har format förutsättningarna för framtidens Sankt Kors. I den långsiktiga planen för detta stora projekt, har bland annat övervärden i befintliga fastigheter och reavinster vid försäljning av byggrätter och fastigheter använts för att rusta bolaget inför de investeringar som beräknades och som genomförs under en komprimerad period 2017-2025. Stor påverkan på soliditeten förutsågs men med den långsiktighet som bolaget verkar i samt åtgärder enligt ovan skulle kraven uppfyllas över tid.

De försäljningar som genomfördes, bland annat byggrätter till Stångåstaden och Lejonfastigheter i Ebbepark, innebär att ersättning för försäljning av huvuddelen av byggrätterna föll ut mer samlat under 2018 och 2019 istället för som tidigare tänkt spridas ut under flera år. Försäljningarna gav en markant vinst för 2018 som nu följs av motsvarande negativ påverkan kommande år. Stor volatilitet vad gäller bolagets resultat blir en konsekvens av detta.

Icke att förglömma är att Sankt Kors utvecklat och förädlat sitt fastighetsbestånd vilket gör att fastighetsvärden är ständigt stigande.

Nedskrivningar

Sankt Kors investerar i nya arenor för utveckling och tillväxt där marknaden ännu inte är mogen och även där det inte alltid finns en specifik hyresgäst klar vid färdigställande. Detta innebär att det finns en nedskrivningsrisk när investeringsprojekt är klara, något som sedan under ett antal år återtas för att vändas till ett övervärde som i sin tur kan användas för nya kommande investeringar.

Investeringsbeloppet för de två första etapperna i Ebbepark, Verkstan och Dynamiken, uppgår totalt, under perioden 2015-2023, till cirka 1 215 miljoner kronor.

Aktuella projektprognoser och marknadsbedömningar vid respektive etapps färdigställande:

- Verkstan: Investering cirka 930 miljoner kronor, bedömt värde cirka 580 miljoner kronor
- Dynamiken: Investering cirka 290 miljoner kronor, bedömt värde cirka 210 miljoner kronor

Med hänsyn till värdering av hela Ebbepark, inklusive övervärde i befintliga delar, bedöms nedskrivningen till cirka 275 miljoner kronor 2021 i nyproduktionen och cirka 140 miljoner kronor i samband med beslut om rivning av Labbet. Nedskrivningen bedöms därefter kunna återtas med 18-25 miljoner kronor per år.

I scenariet i detta material möts den senare nedskrivningen upp med en planerad försäljning 2022/2023 samt att hela etapp Labbet i Ebbepark försvinner från och med 2025.

Sankt Kors Fastighets AB gör en samlad bedömning för hur bolaget uppfyller uppdraget samt de ekonomiskt uppsatta målen de kommande åren.

Sankt Kors Fastighets AB verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service. Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden ännu inte är mogen. Som en av ägarnas modiga möjliggörare finns stor kapacitet att fortsätta relevanta och nyttiggörande insatser för Linköping och regionen.

Med Ebbepark i spetsen pågår ett flertal utvecklingsprojekt för att etablera framtidens tillväxtmiljöer i Linköping. Samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt Näringsliv och tillväxt är väsentlig i genomförande av detta.

Dukaten arbetar aktivt med att genomföra Linköpings trafik- och parkeringsstrategi samt uppdrag från kommunala parter. Samtidigt ligger en stor potential i att förflytta verksamheten till ett vidare synsätt på mobilitet och ökad service till Linköpings invånare, vilket är oerhört givande. Viktigt är att följa de förändrade beteenden som uppkommit i samband med pandemin.

Givet ovan nämnda står Sankt Kors inför ett fortsatt ansvarsfullt finansiellt agerande under perioden, som på längre sikt kommer att göra bolaget ännu starkare och därmed redo att driva utveckling och skapa nytta i nya sammanhang. Risker, framför allt hanteringen av etapp Labbet i Ebbepark, finns och är angelägna att lösa.

Under förutsättning att tidplaner för kommande åtgärder i Ebbepark matchas med bolagets ekonomiska faser inklusive beräknade avyttringar, bedömer Sankt Kors Fastighets AB att man uppfyller ägarens krav 2022-2025 gällande ekonomiska mål; avkastning på eget kapital (5%) samt soliditet (5%).