



**Linköpings
Stadshus AB**

Styrelsebehandlad
2023-02-24

Budget 2023 med flerårsplan 2024-2026

**Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB,
koncernen**

Innehåll

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

1 Inledning, året som gått

Resecentrum Mark och Exploatering AB har under året 2022, i enlighet med sitt uppdrag, gjort två större förvärv. Fastigheterna Nöjet 1 och Papegojan 2 (fd BIVA) har förvärvats av Balder AB som en del av en större affär bolagen emellan. Båda fastigheterna var tomställda vid tillträdet. Under hösten har ett intensivt arbete pågått för att hyra ut lokalerna.

Förhandlingar har förts med den sista fastighetsägaren på Björngatan. En överenskommelse har träffats angående förvärv av fastigheten februari 2023.

På grund av ostlänkens ändrade sträckning och förskjutning av tidplan så har frågan om bolagets fastigheter skulle ses som förvaltningstillgångar och därmed generera avskrivningar som skulle tynga koncernens resultat. Efter en lång dialog med revisorer har man landat i en gemensam bild av att det inte ska vara nödvändigt.

Ostlänkens beslutade sträckning innebär att järnvägsområdet till största delen hamnar utanför den mark som köpts in av ResMex AB de senaste åren.

En ny strategi för markförvärv tas fram i nära samarbete med Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Beräkningar har gjorts av Näringsliv- och Tillväxt om hur många arbetstillfällen som påverkas av den nya spårdragningen. En tydlig och livskraftig omlokaliseringsplan utarbetas för att erbjuda företagare nya lokaler till en rimlig kostnad.

Bolaget och MoS behöver fokusera sina markförvärv till mark som inte kommer att hamna i spårområdet för att säkra rådighet över stadsutvecklingen runt stationen. För att lyckas med det behövs ett erbjudande till berörda fastighetsägare som utöver pengar också innefattar möjlighet att fortsätta driva sina verksamheter i Linköping enligt resonemanget ovan.

De fastighetsförvärv som gjorts hittills har gjorts utifrån en tidshorisont som är relativt kort. Det vill säga att planläggning för järnväg och utveckling av Stångebro ska starta i närtid. Flera fastigheter har därför värderats inför förvärv efter ett förväntat exploateringsvärde.

En längre tidshorisont och det förändrade ränte- och inflationsläget gör att bolagets fastighetsverksamhet kommer leverera avsevärt lägre resultat en tidigare prognostiserat. Bolagets syfte är dock inte att vara ett vinstgenererande fastighetsbolag – utan ett instrument för att förvärva mark i anslutning till järnvägsområdet. Men bolagets finansiella situation behöver omstruktureras för att säkerställa möjligheten till strategiska förvärv.

Förslag har lämnats vid ägardialogen där bolaget föreslås aktivt bidra till omlokalisering av Linköpingsbaserade företag i syfte att behålla arbetstillfällen i kommunen samt hur tillgångar i form av hallbyggnader ska kunna återbrukas i linje med kommunens hållbarhetspolicy. Den etablerade positiva samverkan med MoS ger också alla möjligheter att bolaget kan vara en aktiv del

i utvecklingen av Linköping runt spår- och stationsområdet samt bidra till att bevara ett starkt småföretagande inom kommunen.

2 Ägardirektiv och finansiella mål

Nyckeltal

Bolaget kommer uppnå målen för resultat och avkastning.

Huvudorsakerna är ökade räntekostnader som bedöms öka från budgeterade 2,7 mnkr 2022 till 9,9 mnkr år 2024. Kostnader för bolagets mediaförbrukning beräknas öka från 2,2 mnkr till 3,8 mnkr år 2024.

Långsiktiga finansiella mål	Mål	2023	2024	2025	2026
Avkastning på eget kapital, %	0-2	0	2	1	2
Soliditet, %	5-25	27	26	26	25

3 Finansiell flerårsprognos

Resultatbudget

Som alla fastighetsbolag kommer ResMex AB att påverkas av kraftigt ökade mediakostnader samt stigande räntor. I kombination med att bolagets hyresgäster till stor del är verksamheter i sektorer som påverkas av samma faktorer behöver en viss hänsyn tas vid planerade hyreshöjningar utifrån vad hyresgästernas verksamheter klarar att bära. Särskilt inför omförhandlingar av befintliga kontrakt. En viss omflyttning är att vänta

Balansbudget

Bolagets fastighetsbestånd anses behålla sitt anskaffningsvärde. Det beror på att bolagets avtal med kommunen ger att kommunen ska förvärva fastigheterna av bolaget för samma summa som de förvärvades. Därmed görs inga antaganden om eventuella över- eller undervärden.

Nyckeltal	Prognos		Budget		
	2022	2023	2024	2025	2026
Omsättning, mnkr	17	21	25	26	27
Balansomslutning, mnkr	433	460	484	485	509
Resultat efter finansiella poster, före dispositioner och skatt, mnkr	1	0	3	2	2
Årets resultat av justerat eget kapital, %	1	0	2	1	2
Justerat eget kapital, mnkr	122	122	124	126	127
Justerat eget kapital, mht övervärden (gäller endast fastighetsbolagen), mnkr	122	122	124	126	127
Totala skulder, mnkr	277	302	327	327	351
Antal anställda	0	0	0	0	0

4 Lån och investeringar

Investeringar

Det pågår en kontinuerlig dialog med fastighetsägare inom intresseområdet. Bolaget avsätter en investeringsvolym enligt nedan för att kunna hantera förvärv i linje med de möjligheter som bedöms uppstå.

Under 2022 har stora investeringar gjorts där Papegojan 2 utgör den största delen på 123 mnkr. För de kommande åren budgeteras 20 mnkr för fastighetsförvärv och 4 mnkr för reinvesteringar i det befintliga fastighetsbeståndet.

	Prognos 2022	Budget 2023	2024	2025	2026
Investeringar, mnkr	168	24	24	24	24

Låneram 2023

	Prognos 2022	Ram 2022	Ram 2023
Låneram, mnkr	277	350	350

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

Resecentrum Mark- och Exploatering AB har som syfte att med beaktande av kommunal likställighet och självkostnadsprincip aktivt medverka till omvandling av området i närheten av det blivande stationsläget för ostlänken.

Bolaget uppfyller sitt uppdrag genom att aktivt arbeta för att i samarbete med MoS arbeta för att förvärva mark och fastigheter inom intresseområdet.

De ekonomiska målen uppnås trots stora ökningar av räntekostnader samt inflation som drivs upp på grund av händelser i omvärlden. Det gör att bolaget de närmaste åren kommer uppfylla de ekonomiska målen med svårighet, med nuvarande struktur. En lägre ränteprognos än tidigare samt att vakanserna inte ökat i den grad vi räknat samt att bolagets tillgångar inte kommer behöva skrivas av, gör att bolaget räknar med en budget i balans

Den lagda budgeten förutsätter att:

- Planerad affär avseende Gerstad Egendom går som planerat
- Papegojan 2 hyrs ut som planerat
- Nöjet 1 hyrs ut och eller avyttras under budgetperioden

Fullt fokus ligger på att öka uthyrningsgraden i ett marknadsläge där flera bolag är försiktiga med investeringar.

Affären med Balder avseende fastigheten och bolaget, Papegojan 2, var tänkt som ett nollsummespel i syfte att skaffa sig rådighet över marken. Med de nuvarande förutsättningarna tynger affären koncernen på ett negativt sätt. I bifogad analysbilaga visar vi på affärens inverkan på koncerners totalekonomi.

Analysbilaga Papegojan 2

Nedan finns en uppställning med den analyserade budgeten för ResMex AB

Budgeten gör följande antaganden:

- Avskrivningar inte kommer behövas enligt dialog med revisorer
- Ränteprognosen är nedskruvad något till 2,43% för 2023 Under 2022 var den genomsnittliga ränta 1,23%, det innebär att budgeterad ränta för 2023 är nära dubbelt så hög som utfallet året innan
- Fastigheten Papegojan 2 hyrs ut under 2023
- Fastigheten Nöjet hyrs ut under 2023 och avyttras 2024-2025
- Nödvändigt underhåll/reinvesteringar genomförs för ca 4 Mkr
- Bolaget Gerstorp Gård och Skog AB förvärvas och finansieras av Linköpings kommun

Vidare ger den gröna rutan en bild av koncernens budgeterade resultat utan Papegojan-affären i syfte att belysa det enskilda beslutets påverkan på bolagets ekonomi

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

Org nr 556706-9801

Budget 2023 med Flerårsplan 2024-2026 - Koncernen

(alla belopp i mkr)	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget	Budget	Papegojan-afären					Koncernen exkl Papegojan-afären					
								Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Resultaträkning	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Rörelsens intäkter	14,7	18,3	17,0	21,1	25,5	25,6	27,2	2,0	4,0	4,4	5,0	19,2	21,5	21,1	22,2			
Externa kostnader	-9,2	-12,5	-13,5	-14,0	-14,0	-14,0	-14,2	-1,5	-1,6	-1,6	-1,6	-12,5	-12,4	-12,4	-12,6			
Avskrivningar materiala anläggningstillgångar																		
Rörelsens kostnader	-9,2	-12,5	-13,5	-14,0	-14,0	-14,0	-14,2	-1,5	-1,6	-1,6	-1,6	-12,5	-12,4	-12,4	-12,6			
Rörelseresultat	5,5	5,8	3,5	7,1	11,5	11,5	13,0	,5	2,4	2,8	3,3	6,7	9,1	8,7	9,6			
Resultat från finansiella poster																		
Räntekostnader och liknande kostnader	-1,1	-2,7	-2,6	-7,0	-8,7	-9,9	-10,6	-3,0	-3,4	-3,7	-3,9	-4,0	-5,3	-6,2	-6,7			
Resultat efter finansiella poster	4,4	3,1	0,9	0,1	2,8	1,6	2,4	-2,5	-1,0	-0,9	-0,5	2,6	3,8	2,6	2,9			