



DELÅRSRAPPORT **JANUARI - APRIL 2024**

Lejonfastigheter AB (publ)

Det här är Lejonfastigheter

Samhällsfastigheter är vår specialitet. Lejonfastigheter äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter där tiotusentals Linköpingsbor vistas och arbetar varje dag. Vi ägs av Linköpings Stadshus AB och vårt uppdrag fokuserar på fastigheter för skola, omsorg, sport, kultur och andra former av samhällsservice – till exempel räddningstjänst och bibliotek. Sammanlagt äger vi totalt 250 fastigheter som innefattar ungefär 1 000 hus, vilka skapar värde för de kommunala verksamheterna och invånarna runt om i Linköping.

Vi möter tillväxten tillsammans. När verksamheternas behov förändras anpassar vi våra fastigheter, hyr in lösningar från andra fastighetsägare eller ser till att det byggs nytt. På så sätt utvecklar vi Linköping och bidrar till att det finns plats för alla i takt med att vår kommun växer. Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag men viktigast är människorna som vistas i dem varje dag. Det är för deras skull vi tar ansvar för Linköpings viktigaste hus.

Vår superkraft: Fastigheter som bidrar till samhällsnytta. Hos Lejonfastigheter finns alla specialistkompetenser som behövs för att långsiktigt säkra tillgången på hållbara och ändamålsenliga fastigheter – från det strategiska arbetet med lokalförsörjningsplaner till anpassningar av befintliga fastigheter och produktion av nya. Vårt samhällsviktiga uppdrag engagerar alla våra nästan 100 medarbetare och präglar vår företagskultur. Med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet arbetar vi för att uppnå vår vision: att bidra till ett attraktivt Linköping där människor trivs och utvecklas – genom hela livet.

NYCKELTAL

456
(437)

HYRESINTÄKTER, MKR

34
(33)

RESULTATET EFTER
FINANSIELLA POSTER, MKR

133
(105)

INVESTERINGAR, MKR

11 007
(10 769)

FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE, MKR

25,3
(24,7)

ENERGIEFFEKTIVISERING %

PERIODEN I KORTHET

Årets fyra första månader har präglats av fortsatt stor oro i omvärlden och så även inom Linköpings kommun. Trots detta fortsätter Lejonfastigheter att leverera på sina uppdrag och fokusera på långsiktiga frågor. Med fallande inflation och räntenivåer som förväntas sjunka under året ser bolaget positivt på årets utveckling.

Krisberedskap är en ständigt relevant fråga som blivit alltmer aktuell den senaste tiden. Lejonfastigheter arbetar fokuserat med frågan och har skapat en tydlig krishanteringsplan samt format en ny intern krisstab. Företaget följer Linköpings kommuns upplägg och har en krisstab utformad efter NATO-modellen.

Under årets början har Lejonfastigheter firat 30-årsjubileum. Företaget registrerades i januari 1994 och har under 30 år axlat sitt samhällsuppdrag, att ansvara för Linköpings viktigaste hus. Detta har firats och uppmärksamats på flera sätt inom bolaget tillsammans med kunder och intressenter.

Med ett ekonomiskt mer ansträngt läge i kommunen läggs ännu större vikt vid planering och prioritering av kommunala verksamhetslokaler. Lejonfastigheters ständigt pågående arbete med framtagning och kvalitets-säkring av lokalförsörjningsplanerna är alltjämt aktuellt. Företaget arbetar koncentrerat med uthyrningsfrågor för att behålla den låga vakansgraden.

RESULTAT FRÅN VERKSAMHETEN

Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 34 (33) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med cirka 7 procent, vilket främst förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal.

Året började kallt och med mycket snö, vilket bidragit till att dessa kostnader är 3 miljoner kronor högre än föregående år. Kostnader för reparationer, underhåll samt extra lokaler är 7 miljoner kronor högre än motsvarande period föregående år.

Räntekostnaderna ligger marginellt över 2023 års utfall för samma period men förväntas bli ca 36 miljoner kronor högre i år än föregående år, på grund av höga räntenivåer och ökad lånevolym kopplat till investeringar.



INVESTERINGAR

Under perioden fortlöper investeringsprojekten enligt plan. Bland annat pågår ombyggnationen på Vreta Kloster skola, där en ny skolbyggnad kan skådas intill de äldre byggnaderna sedan ett år tillbaka. Hela projektet på fastigheten förväntas stå klart under sommaren 2024. Även den omfattande om- och tillbyggnationen av Viding-sjöskolan pågår och väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik.

Byggnationen av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden är i sitt slutskede, och byggnaden med två nya sporthallar, anpassade för trupp-gymnastik och parasport, kommer att stå klar under maj månad. Här vistas skol- och föreningsverksamhet och huset inrymmer även matsal för elever i omkringliggande skolor. Den nya hallen kommer att få namnet Vasa Arena efter dess invigning.

Den efterlängttade om- och tillbyggnationen av Blästadskolan pågår, där den nya skolbyggnaden förväntas stå klar under kommande vinter. Här genomförs även förändringar av utemiljön och hela projektet färdigställs under första halvan 2025.

Den stora ombyggnationen av Kommunhuset, Drottninggatan 45, fortskrider för att stå klar när Linköpings kommuns Social- och omsorgsförvaltning, flyttar in under 2025. I den omfattande renoveringen läggs stort fokus på återbruk av diverse byggmateriel. Projektets återbruksinventering har resulterat i att bland annat takarmaturer, marmorgolv och hela 600 fönster kommer att sparas och återbrukas.

Under servintern har byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, startat. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025. Likaså nybyggnationerna av gruppboendena Nässelfröet i Harvestad och Fåläsa utanför Vikingstad pågår. Dessa förväntas båda stå klara under året. Gruppboendena kommer att uppföras som identiska byggnader och vara belägna i naturnära villaområden.

Nybyggnationerna av två stora vårdboenden är i sin linda. Dessa kommer att vara belägna i stadsdelarna Berga och Harvestad, och bli hem åt 90 respektive 80 personer med behov av omsorg. I och med en åldrande befolkning är detta en stor satsning för att möta det växande behovet av omsorg i kommunen.

I investeringsvolymen om 133 (105) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.

FINANSIERING

Lånevolymen uppgår till 4 315 (3 856) miljoner kronor, varav 1 775 (925) miljoner kronor är vidareförmedlande interna kortfristiga lån, 1 250 (1 750) miljoner kronor är lån från Kommuninvest och 1 290 (1 181) miljoner kronor är emitterade obligationer. Lejonfastigheter innehar även kreditlöften om totalt 2 700 (2 700) miljoner kronor, varav 500 (500) miljoner kronor från en affärsbank och 2 200 (2 200) miljoner kronor från Linköpings kommun. Räntebindningstiden är fördelad från rörligt upp till 9,6 (7,6) år, med ett genomsnitt på 2,9 (2,4) år.

Linköpings kommun har från 2024 infört arbetssättet internbank vilket innebär central kapitalanskaffning och vidareförmedling av interna lån till Lejonfastigheter. Lånen från Kommunen avser i huvudsak kommunens upplåning genom Kommuninvest, obligationer och certifikat som vidareutlånas till Lejonfastigheter. Upplåningen sker i Linköpings kommuns namn och genomförs och administreras av Kommunen och Lejonfastigheter i samråd. Lejonfastigheter äger frågan kring typ av kapitalanskaffning, löptid och villkor samt ränteriskhantering.

Lejonfastigheter har sedan 2019 ett grönt ramverk tillsammans med Linköpings Stadhus AB, Tekniska Verken i Linköping AB och AB Stångåstaden. Lejonfastigheter har nu tre utestående gröna obligationer. All nybyggnation byggs och certifieras enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad silver. Under våren kommer de gemensamma låneprogrammen såsom Certifikatprogram, MTN-program och Grönt ramverk att omarbetas för att bättre passa in i den nya strukturen.

Standard & Poor's har genomfört en kreditvärdering av Lejonfastigheter vilket resulterade i oförändrade kreditbetyg, AA-/A-1+, per den 23 januari 2024.

FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Som samhällsbyggare och aktör i fastighetsbranschen har Lejonfastigheter ett stort ansvar för sin påverkan – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Därför arbetar hela organisationen systematiskt med hållbarhet i allt som görs. Under våren har företaget arbetat med den dubbla väsentlighetsanalysen enligt den nya standarden för hållbarhetsredovisning i enlighet med CSRD.

Lejonfastigheters klimatmål innebär en minskning av företagets klimatbelastning med 40 procent till 2030 jämfört med 2019. Klimatbokslut genomförs årligen. I tertialrapporten redovisas klimatpåverkan från Lejonfastigheters verksamhet uppdelat på scope 1 och scope 2.

Lejonfastigheters långsiktiga energimål är en minskning av energianvändning med 38 procent till 2030 jämfört med 2015. Energibesparingen de senaste 12 månaderna visar en minskning om 25,3 procent till och med mars 2024, jämfört med basåret 2015. Resultatet för året 2023 i förhållande till vårt basår 2015 visar att vi har minskat energianvändningen med 25,0 procent.

Under våren har företaget arbetat med den dubbla väsentlighetsanalysen enligt den nya standarden för hållbarhetsredovisning i enlighet med CSRD. Arbetet med att säkra Lejonfastigheters leverantörskedja går vidare. Under årets första månader har en KMA (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö) -revision genomförts samt en ansvars-kodsrevision.

Lejonfastigheters klimatanpassningsarbete går vidare inom SAMBO-projektet (Stöd för aktörssamverkan och mångfunktionell anpassning av bostadsområden) som leds av Linköpings universitet. En sårbarhetsanalys av de tidigare SBB fastigheterna kommer att genomföras. Ett arbete med att klimatanpassa tre av våra fastigheter är i ett tidigt skede.

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2024 T1	2023 T1
Resurseffektivitet		
Köpt energi, ej normalårskorrigerad, MWh	32 2380,0	29 740,6
Undvikna utsläpp genom återbruk, kg CO ₂ e	1 006,3	3 400,0
Energiintensitet KWh/m ² *	130,5	131,0
Förnybar elproduktion		
Total elproduktion, solceller, MWh, R12	600,1	565,3
Andel av totalt elbehov, %, R12	1,83%	1,64%
Hållbarhetscertifiering		
Totala antalet Miljöbyggnadscertifieringar	14	8
Färdplan för klimatneutralitet		
Klimatpåverkan i scope 1, ton CO ₂ e**	0,6	0,5
Klimatpåverkan i scope 2, location-based, ton CO ₂ e***	2 834	2 609

FÖRKLARING

*Nyckeltal märkta med R12 redovisas på en rullande 12 månadersperiod fram till och med mars det aktuella året. Nyckeltal kopplat till klimatpåverkan redovisas för perioden jan-mars aktuellt år.

**Klimatpåverkan i scope 1 avser fossila växthusgasutsläpp från förbränning av RME. Växthusgasutsläpp till följd av läckage av köldmedia är exkluderat och redovisas på årsbasis i Hållbarhetsrapporten.

***Klimatpåverkan i scope 2 avser fossila växthusgasutsläpp kopplat till inköpt fastighetsel, elvärme och fjärrvärme i förvaltade fastigheter. Energirelaterade växthusgasutsläpp kopplat till Lejonfastigheters huvudkontor redovisas på årsbasis i Hållbarhetsrapporten.

Location-based method:

Utsläpp av växthusgaser beräknas baserat på totala produktionsutsläpp inom ett geografiskt område, utan hänsyn till ursprungsmärkt energi.

Utsikter för 2024

Under 2024 kommer Lejonfastigheter att ha fortsatt fokus på lokalförsörjningsplaner och Linköpings kommuns önskemål och behov.

Det nära samarbetet med kommunen fortsätter och stärks, och Lejonfastigheter kommer att lägga stort fokus vid arbetet med tomställda lokaler - att lösa omställningar och alternativa användningsområden för dessa. Genom fortsatt utveckling av lokalförsörjningsarbetet tydliggörs vår roll som samverkanspart till kommunens förvaltningar än mer. Sannolikt kommer fler lokaler att bli vakanta under året, vilket ger större utmaningar med företagets ekonomi. Inflationen och räntorna ser ut att sjunka, men Linköpings demografi, med vikande elevunderlag och ökat behov av vård- och omsorgsplatser, ger utmaningar. För Lejonfastigheter blir lokalförsörjningsplanen och dess kopplingar till Linköpings kommuns budget alltmer viktig.

För 2024 beräknas investeringsvolymen till drygt 600 miljoner kronor, jämfört med föregående års 874 miljoner kronor. I föregående års investeringssiffra ingick fastighetsförvärv från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB om ca 400 miljoner kronor. I årets investeringsbelopp ingår bland annat om- och nybyggnationer i projekt på Rosendalsskolan, Blästadsskolan, Kommunhuset samt Fenomenmagasinet med många flera. Underhållsnivån kommer att vara fortsatt hög och Lejonfastigheters arbete fortsätter att prioritera långsiktiga, hållbara och kostnadseffektiva åtgärder.

Arbetet med de stora investeringsprojekten för vårdboenden i Harvestad och Berga fortsätter och går in i nästa fas, med förhoppning om ett första spadtag under vintern 2024/2025. Projektet för byggnation av den stora multihallen, belägen i stadsdelen Stångebro, kommer också fortsätta under året. Här ska en byggnad innehållande tre fullstora sporthallar med varierande läktarkapaciteter upp till tvåtusen personer uppföras. Under 2024 kommer arbetet främst fokuseras till detaljplaneskede med förväntan om laga kraftvunnen detaljplan under första kvartalet 2025.

Lejonfastigheter kommer under året att flytta det gamla ridhuset på tomställda Ånestad ridhusanläggning för återmontering på företagets fastighet för återbruk. I ridhuset kommer återbruksmateriel att förvaras innan det slussas vidare till nya ändamål. Detta är ett projekt i linje med Lejonfastigheters klimatarbete, och ett aktivt val för hållbarhet.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är en het fråga för de allra flesta medelstora och stora bolag, och inte minst för Lejonfastigheter. Arbetet för att implementera regelverket pågår för fullt, och kommer att fortgå tills första rapporteringsåret 2025, och säkerligen längre än så. Lejonfastigheter implementerar CSRD som en del i affärsplanearbetet och en del i företagets ledning och styrning, vilket kommer att medföra en ökad tydlighet. Bolaget har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa sina väsentliga frågor. Nu knyts allt samman – allt från affärsplanens strategier, mål och fokusområden till enskilda funktioner och processers mål och aktiviteter kommer att hänga samman.

På fastigheterna i Tinnerbäcksområdet är fortsatt aktivitet. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för den gamla simhallstomten har återupptagits där del av fastigheten kommer att utredas för bland annat vårdbostad. Här pågår även ett arbete tillsammans med Linköpings kommun att förvandla området kring gamla Tinnerbäckssjön till en tillfällig men attraktiv aktivitetsyta och Lejonfastigheter arbetar aktivt för att tillskapa en bra lösning för området.

Samarbetet med kommunen och systerbolagen kommer att stärkas ytterligare då det gemensamma arbetssättet med internbank utvecklas vidare. Samarbete och samverkan är nyckelord för kommande år, då även det gemensamma arbetet tillsammans med systerbolagen Stångåstaden och Sankt Kors fördjupas för att motverka arbetslivskriminalitet. Bolaget kommer även samverka med systerbolagen och kommunen för att gemensamt kunna följa och förhålla sig till CSRD från 2025.

2024 kommer att bjuda på utmaningar, inte minst ekonomiskt. Med en god framtidstro står vi trygga i vetskapen om att vi kan hantera dessa. Lejonfastigheter har en stabil ekonomi, bra relation till sina kunder, tydliga strategier och medarbetare som brinner för vårt viktiga samhällsuppdrag. Det är vår superkraft.

Linköping 15 maj 2024

Micael Antamo
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING I KORTHET

Mkr	Jan-apr 2024	Jan-apr 2023	Helår 2023
Rörelseresultat	77	75	186
Resultat efter finansiella poster	34	33	63
Periodens resultat	28	27	93

BALANSRÄKNING I KORTHET

Mkr	2024-04-30	2023-04-30	2023-12-31
Tillgångar			
Byggnader och mark	4 739	4 268	4 786
Pågående projekt	667	500	542
Övriga anläggningstillgångar	540	528	554
Omsättningstillgångar	255	319	503
Totala tillgångar	6 201	5 615	6 385
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	819	854	895
Obeskattade reserver	343	314	344
Räntebärande skulder	4 315	3 856	4 290
Övriga skulder	724	591	856
Totalt eget kapital och skulder	6 201	5 615	6 385

KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

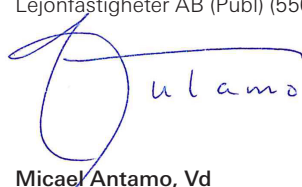
Mkr	Jan-apr 2024	Jan-apr 2023	Helår 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	52	431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146	-105	-873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79	43	444
Periodens kassaflöde	-163	-10	2

FINANSIELLA NYCKELTAL

Mkr	Jan-apr 2024	Jan-apr 2023	Helår 2023
Soliditet (%)	18	20	18
Soliditet mht marknadsvärdering (%)	46	50	46
Räntetäckningsgrad kassasflödesmässig (ggr)	2,6	2,9	2,5

Linköping 2024-05-15

Lejonfastigheter AB (Publ) (556477-7851)

 *Antamo*

Micael Antamo, Vd

Kontaktpersoner:

Ekonomi- och finanschef

Gunilla Dahlqvist Jonsson 013-20 52 43

gunilla.dahlqvist-jonsson@lejonfastigheter.se

Verkställande direktör

Micael Antamo 013-20 52 62

micael.antamo@lejonfastigheter.se

Hemsida: www.lejonfastigheter.se

Epost: info@lejonfastigheter.se

