



DELÅRSRAPPORT **JANUARI - AUGUSTI 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

919
(867)

HYRESINTÄKTER, MKR

87
(88)

RESULTATET EFTER
FINANSIELLA POSTER, MKR

273
(238)

INVESTERINGAR, MKR

11 178
(10 678)

FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE, MKR

26,4
(24,3)

ENERGIEFFEKTIVISERING %

PERIODEN I KORTHET

Med fallande inflation och räntenivåer som förväntas sjunka under året ser Lejonfastigheter positivt på årets utveckling, trots att 2024 är ett ekonomiskt mer utmanande år än tidigare. Lejonfastigheter är väl rustat att hantera utmaningar och prövningar tillsammans med Linköpings kommun – både ekonomiskt och samarbetsmässigt.

Med ett ekonomiskt mer utmanande 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.

Linköpings nya simhall Tinnerbäcksbadet, som Lejonfastigheter byggt och numer förvaltar, har fyllt ett år och har under sina första tolv månader haft över 500 000 besökare. Firande arrangerades av Linköpings kommun tillsammans med Medley och LASS.

Lejonfastigheter har deltagit i Linköpings draknäste - en unik arena där modiga innovatörer förevisar sina hållbara idéer för Linköpingsdrakarna; Sankt Kors AB, RISE, AB Stångåstaden, Tekniska verken i Linköping AB och Lejonfastigheter. Målet med draknästet är att bidra till de mindre företagens utveckling och till en mer hållbar värld för alla!

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.

RESULTAT FRÅN VERKSAMHETEN

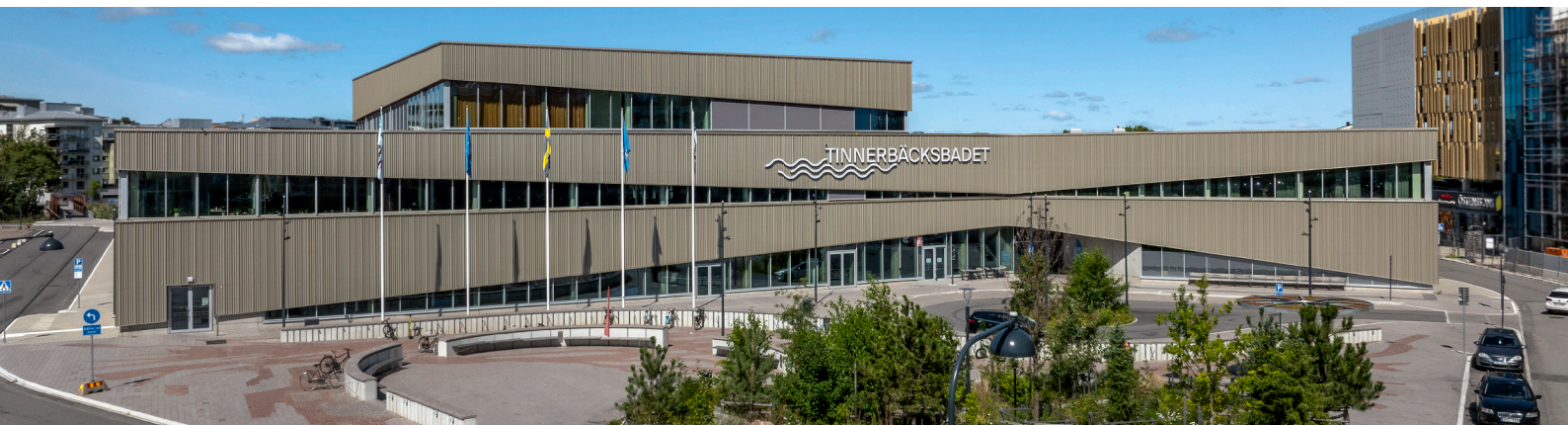
Periodens resultat efter finansnetto uppgick till 87 (88) miljoner kronor. Nettoomsättningen har ökat med cirka 8 procent, vilket främst förklaras av hyresförändringar till följd av färdigställda om-, till- och nybyggnationer samt hyresförändringar enligt avtal. Bolaget har även mera intäkter från förvaltningsavtal jämfört med tidigare år. Lejonfastigheter har sålt tre mindre fastigheter under året med ett positivt resultat.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökar då flera tjänster ingår i våra avtal. Kostnader för fjärrvärme och vatten har ökat med 5 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period föregående år.

Lejonfastigheter har bokfört kostnader för förgäveskostnader vid avbrutna projekt samt hyresförluster där vår kund har frånträtt hyresavtal i förtid. I augusti 2023 fanns inga liknande kostnader.

Avskrivningar i bolaget ökar med drygt 7 miljoner kronor då flera investerings- och underhållsprojekt har avslutats samt att andelen underhåll som kan klassificeras enligt K3 regelverket har ökat.

Räntekostnaderna är 6 miljoner kronor högre än 2023 års utfall för samma period och förväntas bli ca 27 miljoner kronor högre i år än föregående år, på grund av höga räntenivåer och ökad lånevolym kopplat till investeringar.



INVESTERINGAR

Under våren och sommaren fortlöper investeringsprojekten enligt plan, och flera större renoverings- och ombyggnadsprojekt fortgår. Bland annat den omfattande om- och tillbyggnationen av Vidingsjöskolan pågår och väntas färdigställas under 2025. Här omvandlas en skola från 1960-talet till en modern skola för nutida metodik och pedagogik. Även 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.

En stor om- och tillbyggnation sker även på Rosendalsskolan i stadsdelen Skäggetorp, där stor vikt läggs på förbättrad skolmiljö. Här investeras även i okrossbart glas i fönster, så kallat *Hammerglass*, samt en ny limträstomme, så kallad KL-trä, för minskad klimatpåverkan.

Den efterlängtrade 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.

Byggnationen av det nya Fenomenmagasinet, som kommer bli belägen vid Valla Gård mellan Linköpings Universitet och Gamla Linköping, pågår sedan tidig vår. Här bygger Lejonfastigheter en specialanpassad fastighet för Fenomenmagasinets verksamhet som väntas stå klar för invigning under 2025.

Ombyggnationen och renoveringen av Vreta Kloster skola, med en anrik historia och högt kulturhistoriskt värde, har färdigställts. Den äldsta skolbyggnaden uppfördes redan i början av 1900-talet och all ombyggnation och renovering har skett med fokus på att återbruka och återskapa vissa tidsenliga detaljer, såsom foder, lister och fönsterbänkar. Här möter en modern skola allmogedetaljer från förr.

Även byggnationen av nya Vasahallen i stadsdelen Vasastaden är färdigställd och Vasa Arena invigdes under våren. Byggnaden ger plats åt två sporthallar, anpassade för trupp gymnastik och parasport, och här vistas skol- och föreningsverksamhet. Huset inrymmer även matsal för elever i omkringliggande skolor.

Likaså nybyggnationerna av gruppboendena Nässelfröet i Harvestad och Fålåsa utanför Vikingstad är i sina slutskeiden. Gruppboendena har uppförts som identiska byggnader och är belägna i naturnära villaområden.

Uppföranden 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 273 (238) miljoner kronor ingår även planerat underhåll som bedömts ha en betydande nyttjandetid. Investeringsvolymen finansieras dels med kassaflödet från den löpande verksamheten, dels genom kapitalmarknaden.



Ny skolbyggnad på Vreta kloster skola.

FINANSIERING

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.

Lejonfastigheters lånevolym uppgår till 4 465 (4 231) miljoner kronor, varav 1 625 (900) miljoner kronor är kortfristiga certifikat vidareförmedlande genom Linköpings kommun, 1 250 (2 150) miljoner kronor är lån från Kommuninvest, genom Linköpings kommun, och 1 590 (1 181) miljoner kronor är emitterade obligationer. Av de emitterade obligationerna är 659 miljoner kronor upptagna på marknaden och 931 miljoner kronor är upptagna genom Linköpings kommun. 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 9,3 (7,2) år, med ett genomsnitt på 3,0 (2,3) år.

Lejonfastigheter har sedan 2019 ett grönt ramverk tillsammans med Linköpings Stadhus AB, Tekniska Verken i Linköping AB och AB Stångåstaden. Lejonfastigheter har nu fyra utestående gröna obligationer. All nybyggnation byggs och certifieras enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad silver. Under våren har de gemensamma låneprogrammen såsom Certifikatprogram, MTN-program och Grönt ramverk omarbetats 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.

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 klimatutsläpp kommer främst av energi- och materialanvändning. Klimatutsläppen har, likt inköp av energi, ökat jämfört med samma period föregående år det till följd av fastighetsförvärv från SBB.

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 26,4 procent till och med juli 2024, jämfört med basåret 2015.

Återbruk av material i bolagets projekt har ökat under våren. För att möta kraven på ökad cirkularitet har Lejonfastigheter ansökt om rivningslov samt bygglov för att återbruka Ånestadstallet och skapa en större återbrukshubb i Hackefors.

Återbruksarbetet har intensifierats och fler material återbrukas inom företaget vilket kan ses i resultatet nedan.

Arbetet med att säkra Lejonfastigheters leverantörskedja fortlöper. Under årets första månader har sex KMA (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö inkl. Arbetslivskriminalitet) -revisioner genomförts samt två ansvarskodsrevisioner.

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 klimatanpassning av tre av våra fastigheter är i ett tidigt skede.

Under våren har Lejonfastigheter arbetat med den dubbla väsentlighetsanalysen enligt den nya standarden för hållbarhetsredovisning i enlighet med CSRD. Resultatet från väsentlighetanalysen ligger till grund för affärsplaneringen åren 2025–2028. Under hösten kommer fokus ligga på gap-analys för att fortsätta förbereda bolaget inför kraven i CSRD.

NYCKELTAL HÅLLBARHET	Jan-juli 2024	Jan-juli 2023
Resurseffektivitet		
Köpt energi, ej normalårskorrigerad, MWh	49 041	47 442
Undvikna utsläpp genom återbruk, kg CO ₂ e	3 973,2	1 439,5
Energiintensitet KWh/m ² *	128,5	132,2
Förnybar elproduktion		
Total elproduktion, solceller, MWh, R12	734,6	623,1
Andel av totalt elbehov, %, R12	2,3	2,0
Hållbarhetscertifiering		
Totala antalet Miljöbyggnadscertifieringar	14	8
Färdplan för klimatneutralitet		
Klimatpåverkan i scope 1, ton CO ₂ e**	0,87	0,78
Klimatpåverkan i scope 2, location-based, ton CO ₂ e***	3 909,1	3 718,6

FÖRKLARING

R12 redovisas på en rullande 12 månadersperiod fram till och med juli det aktuella året.

* 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

Tabellkommentar: Faktorer som påverkar energistatiken är främst faktorer som förändringar av area och utomhustemperaturer samt vårt arbete med energieffektivisering.

Utsikter för 2024

Under 2024 har Lejonfastigheter fortsatt fokus på lokalförsörjning och Linköpings kommuns önskemål och behov.

Det nära samarbetet med kommunen fortsätter och stärks, och Lejonfastigheter lägger stort fokus på att lösa omställningar och anpassa lokaler till andra användningsområden utifrån förändrade behov. Vissa försäljningar av tomställda lokaler och lägenheter sker samt ett förvärv av en fastighet som passar i bolagets befintliga bestånd samt kommunens behov. Under hösten fortsätter även arbetet med ett kommande förvärv som planeras till början av nästa år. Genom fortsatt utveckling av lokalförsörjningsarbetet tydliggörs vår roll som samverkanspart till kommunens förvaltningar än mer. 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- till- och nybyggnationer i projekt på Rosendalskolan, Blästadskolan, Kommunhuset samt Fenomenmagasinet med många flera. Underhållsnivån håller en jämn nivå 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. Bolaget kommer även samverka med systerbolagen och kommunen för att gemensamt kunna följa och förhålla sig till CSRD från 2025. Även arbetet med taxonomin fortgår inför implementering 2025.

På fastigheterna i Tinnerbäcksområdet råder fortsatt aktivitet. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för den gamla simhallstomten fortgår, där del av fastigheten utreds för bland annat vårdbostad. Inför badsäsongen 2025 kommer nya barnpooler och en splash-park att tillskapas, där grävning i marken kommer ske under hösten.

Det gemensamma arbetssättet med internbank utvecklas vidare tillsammans med kommunen och systerbolagen. Samarbete och samverkan är nyckelord för bolaget, då även det gemensamma arbetet tillsammans med systerbolagen Stångåstaden och Sankt Kors fördjupas för att motverka arbetslivskriminalitet.

2024 bjuder på utmaningar, inte minst ekonomiskt, men 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 13 september, 2024

Micael Antamo
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING I KORTHET

Mkr	Jan-aug 2024	Jan-aug 2023	Helår 2023
Rörelseresultat	174	168	186
Resultat efter finansiella poster	87	88	63
Periodens resultat	71	72	93

BALANSRÄKNING I KORTHET

Mkr	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Tillgångar			
Byggnader och mark	4 688	4 513	4 786
Pågående projekt	790	574	542
Övriga anläggningstillgångar	534	663	554
Omsättningstillgångar	162	145	503
Totala tillgångar	6 174	5 895	6 385
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	862	874	895
Obeskattade reserver	343	313	344
Räntebärande skulder	4 465	4 231	4 290
Övriga skulder	504	477	856
Totalt eget kapital och skulder	6 174	5 895	6 385

KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

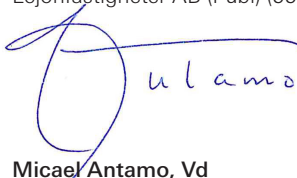
Mkr	Jan-aug 2024	Jan-aug 2023	Helår 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65	71	431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-294	-638	-873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	71	393	444
Periodens kassaflöde	-158	-174	2

FINANSIELLA NYCKELTAL

Mkr	Jan-aug 2024	Jan-aug 2023	Helår 2023
Soliditet (%)	18	19	18
Soliditet mht marknadsvärdering (%)	47	48	46
Räntetäckningsgrad kassasflödesmässig (ggr)	2,7	3,1	2,5

Linköping 2024-09-13

Lejonfastigheter AB (Publ) (556477-7851)



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

