

ÅRSREDO- VISNING 2019



Årsredovisning och
koncernredovisning för

SANKTKORS



Sankt Kors formella årsredovisning som du nu håller i handen har tryckts i en begränsad upplaga. Utöver denna har vi gjort en tillbakablick i digital form över året som gått. Framförallt för att göra den tillgänglig för så många som möjligt, men också som ett led i vårt hållbarhetsarbete.

Du hittar den på 2019.sanktkors.se, där du också kan ladda hem en PDF-version av den formella årsredovisningen. Varmt välkommen att ta del av Sankt Kors 2019, bortom siffrorna.

556026-4342

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning – koncernen	11
Balansräkning – koncernen	12
Kassaflödesanalys – koncernen	14
Resultaträkning – moderbolaget	15
Balansräkning – moderbolaget	16
Kassaflödesanalys – moderbolaget	18
Noter	19
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport	37
Samhällsansvar – Hållbarhet & CSR	38

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Linköpings Stadshus AB, 556706-9793, vilket ägs av Linköpings kommun.

Sankt Kors Fastighets AB har idag följande dotterbolag;

Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, (ägs tillsammans med AB Stångåstaden), som i sin tur äger dotterbolaget Linköping Industrin 2 AB, 556930-0055, vilka är bildade för att hantera den pågående processen med utvecklingen av Ebbepark.

Dukaten Parkeringsservice AB, 559024-8331. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sankt Kors Fastighets AB. Syftet med bolaget är att inom ramen för LOU kunna erbjuda Linköpings kommunägda bolag och förvaltningar möjligheten att göra direktupphandlingar av tekniska parkeringstjänster och parkeringsövervakning.

Kebabfastigheten AB, 559049-1055. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sankt Kors Fastighets AB. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter och därmed tillhandahålla lokaler av god kvalitet för små och medelstora företag. Hyresgästen Meet i Linköping AB hyr hela bolagets fastighet Östra Malmskogen 1:31 i ett långtidskontrakt.

Vreta Kluster AB, 559056-8852. Bolaget var tidigare ett helägt dotterbolag till Sankt Kors Fastighets AB. Under 2019 har 26,53 % av andelarna avyttrats. Bolaget ansvarar för verksamheten i Vreta Kluster sedan årsskiftet 2016/2017.

Linköping Mappen 4 Holding AB, 559100-3909, var ett helägt dotterbolag och har använts som ett holdingbolag vid avyttring av fastigheter. Bolaget har efter bokslutsdatum fusionerats med moderbolaget.

SKH i Linköping AB, 559198-5667, är ett nystartat holdingbolag att använda vid avyttring av fastigheter.

Ikonen 4 & Industrin 6 AB, 559223-3471, förvärvades per 2019-12-30 från AB Stångåstaden. Bolaget äger fastigheter i Ebbepark.

Moderbolaget

Sankt Kors Fastighets AB (nedan kallat Sankt Kors) bedriver sin verksamhet inom ramen för gällande bolagsordning och ägardirektiv. Bolaget ska genom att själv äga eller genom ägda bolag förvärva, äga, förvalta och hyra ut fast och lös egendom, försälja fastigheter, driva annan jämförlig verksamhet, samt utveckla och förvalta parkeringsanläggningar.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla lokaler av god kvalitet för nya och expanderande företag samt att medverka till att tillgodose parkeringsbehovet inom ramen för kommunens beslutande parkeringsstrategi.

Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurrensutsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt. Bolaget försöker alltid att vara konkurrensneutrala och affärsmässiga och kompletterar övriga fastighetsägares utbud genom att tillhandahålla lokaler i lägen och situationer där andra aktörer av olika skäl väljer att avstå, då Sankt Kors genom sitt uppdrag kan ha ett vidare perspektiv än det strikt fastighetsekonomiska.

Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden tvekar. Genom aktiv utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Cleantech Park, Cavok District och övriga klustermiljöer främjar vi företagande och nya idéer inom utvalda områden samt inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden. I nära samarbete med näringsliv, region, kommun och universitetet bidrar Sankt Kors till bygget av en stark stad och region.

Vår vision : **”Vi skapar modiga miljöer där tillväxt flödar”**

Utvecklingen av lokaler och miljöer för tillväxt innebär att vakansgraden i Sankt Kors bestånd i slutet på december var sju procent, varav en större del i byggnader som är föremål för projektutveckling. Målvärdet för vakansgraden är 15 procent, en nivå som möjliggör en flexibilitet att snabbt erbjuda lokaler till nya och växande företag.

Under året har 33 företag flyttat in i våra lokaler och 35 företag har flyttat ut.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 208 837 kkr jämfört med 178 005 kkr föregående år. Resultat efter finansiella poster uppgick till 24 279 kkr (164 576). Resultat efter skatt uppgick till 25 112 kkr (178 215).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 174 913 kkr jämfört med 142 865 kkr föregående år. Resultat efter finansiella poster uppgick till 20 302 kkr (162 179). Resultat efter skatt uppgick till 22 591 kkr (173 115).

Investeringar

Investeringarna i koncernen uppgick till 480 659 kkr (425 846) under året.

Investeringarna i moderbolaget uppgick till 455 614 kkr (428 806) under året.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 58 528 kkr (41 972).

Årets kassaflöde uppgick till 68 512 kkr (41 639).

Kassaflödet från den löpande verksamheten i moderbolaget uppgick till 49 850 kkr (38 133).

Årets kassaflöde uppgick 57 624 kkr (38 988).

Viktiga händelser under året

Under 2019 har utvecklingsarbetet för Vreta Kluster fortgått och i slutet av året påbörjades projektering för ny byggnad, etapp 3. Försäljningen av aktier i Vreta Kluster AB, som ansvarar för verksamhetsinnehållet i klustret, har fortgått under 2019 och har vid årets slut 15 stycken aktieägare motsvarande cirka 26 procent. Enligt tidigare beslut är den primära målsättningen att sälja maximalt 49 procent av aktierna i Vreta Kluster AB. Fastigheterna i Vreta Kluster tillhör moderbolaget och är inte föremål för försäljning i nuläget.

Utvecklingen av Ebbepark pågår enligt plan. Det första kvarteret, Verkstan, kommer att vara inflyttningsklart 1 januari 2021. Stort fokus har under året lagts på dialog med befintliga och presumtiva hyresgäster, projektering av nästa etapp, kvarteret Dynamiken, affärer kring byggrätter mellan Sankt Kors och Stångåstaden samt Lejonfastigheter liksom utredning av gemensamma frågor såsom 3D-bildning, finans, hållbarhet och upphandling. Vid årsskiftet är hyresavtal för cirka 20-30 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.

Nätverket i Vallastaden blev under året fullt uthyrt med undantag av bottenvåningen som används både av befintliga hyresgäster i huset samt externa mötesbesökare i ett möteskoncept. Olika verksamheter inom Linköpings Kommun har nyttjat möteslokalerna regelbundet.

Mjärdevis fastighetsägare, med Sankt Kors som dragare, har skrivit under en överenskommelse om gemensam målsättning och prioriteringsordning i det fortsatta arbetet mot kommande detaljplan.

Dukaten har under året arbetat med att fortsätta utvecklingen av LinPark. Vi har idag över 66 000 användare för digital betalning via LinPark och ökar kontinuerligt på bekostnad av övriga betalsätt, i första hand betalning i automater. Idag används LinPark som betalningslösning med 55 procent för löpande parkeringar samt med 80 procent för abonnemangsparkering.

I september driftsattes LinBike - en elcykelpool som moderbolaget etablerat på uppdrag av kommunstyrelsen. Det finns totalt 200 cyklar i elcykelpoolen och dessa är fördelade på 19 stationer placerade på strategiska platser i staden. Användandet har inledningsvis, trots årstiden, varit över förväntan med som mest över 500 uthyrningar per dygn. Drygt 4200 personer hade registrerat sig som användare i appen fram till början av december. Den genomsnittliga cykeltiden ligger på cirka 17 minuter per uthyrning.

Kultur och Fritid/Linköpings kommun hyr Skylten i kvarteret Gjuteriet och där har mindre arbeten utförts under året efter den omfattande ombyggnationen 2018. Arbetet med att skapa synergier mellan kultur och näringsliv i området liksom att förflytta staden över ån, fortskrider. Cleantech Park är en väl fungerande miljö med många externa besökare. Ett fint arbete utförts av Sankt Kors samverkanspart Östsvenska Handelskammaren för att fortsätta skapa affärsnytta, både för företagen på plats och för företag som besöker arenan av olika anledningar.

Det centralt placerade kontorshotellet *Office20* på Kungsgatan har genomgått renoveringar och erbjuder en modern kontorslösning i centralt läge till marknadsmässiga hyror.

Byggnation i Cavok District, vid flygplatsområdet, följer planen och hyresgästanpassningar i första huset, IMA One, görs för att gå i mål med hyreskontraktsskrivning. Nätverket Innovative Materials Arena kommer att ha sin bas i IMA One liksom en digital delningsplattform, IMA Share, för materialbolag kopplat till utrustning och kompetens.

Förstudier pågår gällande verksamheter som visat intresse för området kopplat till landningsbanan. Löpande dialoger sker med SAAB kring förutsättningar för etableringar på området liksom påverkan på flygrörelser och miljötillstånd. I allt väsentligt utgör Cavok District ett viktigt utvecklingsområde för Linköping med stor potential framgent.

Sankt Kors har utökat satsningen på miljötekniknätverket i Östergötland genom en nyanställd projektledare som har ett halvtidsuppdrag att utveckla Ebbepark som testbädd. Nätverket hanteras av den ideella föreningen Cleantech Östergötland.

Spelutvecklingssatsningen East Sweden Game (ESG) fortsätter sin resa mot att möjliggöra företagande och nyttiggöra kompetens inom spelindustrin men även för traditionell industri och näringsliv. Av elva kontorsrum i kontorshotellet är tre vakanta. ESG drivs i samverkan med LiU Innovation.

Samarbetet med Region Östergötland utvecklas positivt och med ökande omfattning med gemensamma satsningar i Vreta Kluster, Innovative Material Arena samt inom miljöområdet med satsningen på föreningen Cleantech Östergötland.

Parkeringsanläggningen Akilles invigdes under våren efter flera utmaningar under produktionstiden. För P-Hus Öst i Vallastaden pågår byggnation enligt plan. Projektet parkeringsgarage Vasahallen är försenat på grund av en pågående överklagandeprocess. Vad gäller parkeringsanläggning på Folkungavallen ska projektering påbörjas i början av 2020.

I nära samverkan med Linköping Offentlig Konst (LOOK) har Sankt Kors satsat strategiskt på konstnärlig gestaltning i eller i anknytning till sina fastigheter. Exempelvis har Mjärdevi Center fått en visionsraket på baksidan av byggnaden.

Den externa värderingen för Sankt Kors-koncernens fastighetsinnehav uppgår till 2 072,4 mnkr (1 910,6), vilket innebär en uppgång på cirka 162 mnkr (379).

Under 2019 rekryterades Anna-Maria Jakobsson till ny vd och tillträdde sin position den 1 januari 2020. Tidigare vd blir kvar i organisationen som senior adviser fram till sin pension den 8 maj 2020.

Samverkan

Sankt Kors-koncernen har de senaste åren vuxit även i personella resurser beroende på att nya uppdrag tillkommit från kommunen samt Region Östergötland. Finansiering härav innefattar ersättning från nämnda parter till viss del.

Tillsammans med Stångåstaden och Lejonfastigheter finns nätverk som bland annat behandlar hållbarhet/CO2-mål samt visionsarbete för Ebbepark. Behov finns att väcka till liv detsamma vad gäller digitalisering.

Mycket god samverkan sker med Näringsliv och Tillväxt där båda parter träffas i både konkreta frågor liksom strategiska sammanhang.

Sankt Kors samverkar med Science Park Mjärdevi genom de aktiviteter de olika parterna arrangerar löpande för företagare/entreprenörer samt studiebesök men också genom projekt.

Exempel på projektsamverkan:

- Sankt Kors och Region Östergötlands *Innovative Materials Arena*
- Science Park Mjärdevis del i Visual Sweden
- Sankt Kors och Cleantech Östergötlands Testbädd Ebbepark
- Science Park Mjärdevis IoT World

Utsikter för 2020

Utsiktarna för 2020 bedöms som goda. Pågående investeringsprojekt innebär att investeringsvolymen beräknas stiga till drygt 600 mnkr, medan resultatet exkluderat fastighetsförsäljningar bedöms ligga på samma nivå som 2019.

Sankt Kors har flera intressanta utvecklingsprojekt i olika stadier av genomförande både inom Fastighetsutvecklingen och Parkeringsverksamheten.

I Sankt Kors försäljningsplan ligger ett antal objekt över de närmaste åren och arbete med förberedelser kommer att ske löpande.

Långsiktiga strategier för Dukatens såväl verksamhet som organisation tas fram för en förflyttning till nästa nivå som hållbar mobilitetsaktör.

De insatser som genomförts under senaste åren med utveckling av både individer och organisation har varit lyckosamma, vilket medfört ett effektivare arbetssätt, en stark arbetsglädje i organisationen och en hög output för ökad kundnytta. Under 2020 kommer organisationen identifiera ytterligare steg för att få full utväxling mot visionen om modiga miljöer som skapar tillväxt.

Finansiering

Upplåning av krediter hanteras av Stadshus AB och ränterisker hanteras där genom en väl avvägd sammansättning av räntebindningstider, i syfte att uppnå låg räntekostnad i förhållande till risk.

Verksamhetsrisker

Den verksamhetsrisk som bedöms vara störst i den operativa verksamheten är dels kostnaden för tomställda lokaler och dels höga byggkostnader och eventuellt behov för nedskrivningar i samband med vår nyproduktionsverksamhet. I den externa värderingen 2019 ingår de pågående större investeringsprojekten i Ebbepark. En analys har gjorts av hela Ebbeparks nyttjandevärde vilket inte inneburit någon nedskrivning. Beroende på utveckling av uthyrning, hyresnivåer samt projektkostnad kan ett nedskrivningsbehov uppstå.

I Sankt Kors fastighetsbestånd är vakansgraden något lägre än beslutat måltal (7 procent jfr med 15 procent).

Bolagets omfattande investeringsplaner de kommande sex-sju åren innebär en stor belastning på balans- och resultaträkning. Bolaget arbetar offensivt och långsiktigt med analyser och åtgärdsprogram för att hantera investeringsplaner och konsekvenser av kommande eventuella nedskrivningsbehov.

Måluppfyllelse

Sankt Kors verkar aktivt för näringslivets utveckling genom ett varierat utbud av ändamålsenliga lokaler med god service.

Med Ebbepark i spetsen pågår ett flertal utvecklingsprojekt för att etablera framtidens tillväxtmiljöer i Linköping. Samverkan med ett flertal parter såsom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Näringsliv och tillväxt, Region Östergötland, LiU samt Science Park Mjärdevi är väsentligt för genomförandet av detta.

Arbetet inom Dukaten Parkering är riktat mot en mer effektiv och nytänkande utveckling och förvaltning av parkeringsanläggningar som aktivt bidrar till att genomföra Linköpings trafik- och parkeringsstrategi samt aktiv samverkan med andra mobilitetsaktörer såsom Östgötatrafiken, Sunfleet, Bee med flera för att tillhandahålla hållbara mobilitetslösningar till såväl Linköpingsbor som besökare till staden.

Ägarens avkastning- och soliditetskrav har uppfyllts.

Sammanfattningsvis har styrelse och bolagsledning uppfattningen att bolaget genom sin verksamhet under 2019 uppnått sina mål.

Eget kapital

Hänförbart till ägare i moderbolaget

Koncernen	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa	Minoritets intresse	Summa eget kapital
IB 2018-01-01	10 500	4 700	238 701	253 901	2 455	256 356
Årets resultat			178 183	178 183	32	178 215
UB 2018-12-31	10 500	4 700	416 884	432 084	2 487	434 571
Utdelning			-17 415	-17 415		-17 415
Aktieförsäljning db			61	61	73	134
Årets resultat			25 034	25 034	25	25 059
UB 2019-12-31	10 500	4 700	424 564	439 764	2 585	442 349

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB 2018-01-01	10 500	32 100	203 864	246 464
Årets resultat			173 115	173 115
UB 2018-12-31	10 500	32 100	376 979	419 579
Utdelning			-17 415	-17 415
Årets resultat			22 591	22 591
UB 2019-12-31	10 500	32 100	382 154	424 754

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen (mnkr)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	209	178	162	158	145
Resultat efter finansiella poster	24	165	14	18	-24
Balansomslutning	2 042	1 559	1 137	979	875
Justerat eget kapital	442	435	256	232	222
Avkastning på totalt kapital %	2	12	2	3	neg.
Avkastning på eget kapital %	5	38	5	8	neg.
Soliditet %	22	28	23	24	25
Medelantal anställda	60	57	48	40	35

Moderbolaget (mnkr)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	175	143	136	144	144
Resultat efter finansiella poster	20	162	12	19	-15
Balansomslutning	2 037	1 556	1 133	988	884
Justerat eget kapital	438	431	253	227	217
Avkastning på totalt kapital %	2	11	2	3	3
Avkastning på eget kapital %	5	38	5	2	-7
Soliditet %	22	28	22	23	25
Medelantal anställda	32	31	25	24	35

Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital:

Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på totalt kapital:

Resultatet före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital.

Soliditet:

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	359 563 197
Årets resultat	22 590 817
	382 154 014

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 382 154 014, disponeras enligt följande:

Utdelning	5 163 000
Balanseras i ny räkning	376 991 014
	382 154 014

Utdelningsbetingat koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats till moderbolaget, Linköpings Stadshus AB med 4 500 000 kronor. Samtidigt har 6 569 000 kronor mottagits i skatteoptimeringssyfte.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet med 1 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller från att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkning – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01 – 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 – 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	208 837	178 005
Övriga rörelseintäkter	3	1 950	–
		210 787	178 005
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-107 661	-86 742
Personalkostnader	5	-42 529	-39 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-39 282	-40 232
Övriga rörelsekostnader		–	-554
Rörelseresultat		21 315	10 556
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	22 106	170 238
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 200	-16 221
Resultat efter finansiella poster		24 226	164 576
Koncernbidrag		2 069	17 827
Resultat före skatt		26 295	182 403
Skatt på årets resultat	11, 12	-1 236	-4 188
Årets resultat		25 059	178 215
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		25 034	178 183
Minoritetsintresse		25	32

Balansräkning – koncernen

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	1 046 546	887 810
Nedlagda utgifter på annans fastighet	14	6 811	6 678
Inventarier, verktyg och installationer	15	36 385	41 138
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	771 565	504 479
		1 861 307	1 440 105
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		1 238	–
Uppskjuten skattefordran	18	17 509	23 662
Andra långfristiga fordringar	19	3 202	2 546
		21 949	26 208
Summa anläggningstillgångar		1 883 256	1 466 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 272	3 908
Fordringar hos koncernbolag		6 404	16 766
Skattefordringar		5 002	4 133
Övriga fordringar	20	138 770	61 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 660	5 847
		159 108	92 289
<i>Kassa och bank</i>		50	–
Summa omsättningstillgångar		159 158	92 289
SUMMA TILLGÅNGAR		2 042 414	1 558 602

Balansräkning – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 500	10 500
Balanserat resultat inkl årets resultat		429 264	421 584
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		439 764	432 084
Minoritetsintressen		2 585	2 487
Summa eget kapital		442 349	434 571
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	308	312
		308	312
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till moderbolag	24	1 469 179	1 019 179
Övriga långfristiga skulder		32 202	22 907
		1 501 381	1 042 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 200	51 274
Skulder till koncernbolag		1 013	3 332
Övriga kortfristiga skulder	25	5 436	3 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26 727	23 814
		98 376	81 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 042 414	1 558 602

Kassaflödesanalys – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 279	164 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		40 962	-117 501
		65 241	47 075
Betald skatt		815	-790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		66 056	46 285
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-18 590	-7 447
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		11 062	3 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 528	41 972
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-491 370	-415 189
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42 988	182 474
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-656	-629
Förutbetalda parkeringsfriköp		8 480	-
Avyttring av dotterbolag		130	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-440 428	-233 344
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		450 000	250 000
Lån kommunkonto		-	-5 987
Amortering av skuld moderbolaget		-	-11 002
Utdelning och reglering av koncernbidrag		412	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		450 412	233 011
Årets kassaflöde		68 512	41 639
Likvida medel vid årets början		41 639	-
Likvida medel vid årets slut		110 151	41 639
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys			
Erhållen ränta		5	3
Erlagd ränta		-19 200	-16 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm			
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		39 282	40 231
Kostnadsförda pågående nyanläggningar		23 205	11 673
Reavinst vid försäljning av dotterbolag		-22 159	-170 238
Reavinst vid försäljning av inventarier		-177	-
Förändring av pensionsavsättningar		811	833
		40 962	-117 501

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	174 913	142 865
Övriga rörelseintäkter	3	1 950	–
		176 863	142 865
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-93 909	-70 145
Personalkostnader	5	-27 777	-25 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-38 442	-39 392
Övriga rörelsekostnader		–	-554
		16 735	7 486
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	22 159	170 238
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	608	674
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 200	-16 219
		20 302	162 179
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		5 375	19 513
Bokslutsdispositioner	10	-2 520	-5 577
		23 157	176 115
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	11, 12	-566	-3 000
		22 591	173 115

Balansräkning – moderbolaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	981 125	851 415
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	6 811	6 678
Inventarier, verktyg och installationer	15	36 385	41 138
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	771 565	504 479
		1 795 886	1 403 710
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	17	22 198	3 016
Fordringar hos koncernbolag		39 238	38 000
Uppskjuten skattefordran	18	26 378	26 911
Andra långfristiga fordringar	19	3 202	2 546
		91 016	70 473
Summa anläggningstillgångar		1 886 902	1 474 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 774	1 568
Fordringar hos koncernbolag		16 337	13 753
Aktuell skattefordran		4 983	4 254
Övriga fordringar	20	124 664	58 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 360	3 756
		150 118	82 045
Summa omsättningstillgångar		150 118	82 045
SUMMA TILLGÅNGAR		2 037 020	1 556 228

Balansräkning – moderbolaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (21 000 aktier)		10 500	10 500
Reservfond		32 100	32 100
		42 600	42 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		359 563	203 864
Årets resultat		22 591	173 115
		382 154	376 979
Summa eget kapital		424 754	419 579
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	22	17 008	14 488
		17 008	14 488
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	308	312
		308	312
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till moderbolaget	24	1 469 179	1 019 179
Övriga långfristiga skulder		32 202	22 907
		1 501 381	1 042 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 035	49 576
Skulder till koncernbolag		3 058	7 994
Övriga kortfristiga skulder	25	3 547	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	23 929	21 776
		93 569	79 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 037 020	1 556 228

Kassaflödesanalys – moderbolaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 302	162 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		40 122	-122 854
		60 424	39 325
Betald skatt		-762	-1 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		59 662	37 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 554	-5 101
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 742	5 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 850	38 133
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-19 915	-869
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-466 475	-412 118
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20 829	10 295
Förutbetalda parkeringsfriköp		8 480	-
Avyttring av andelar i dotterbolag		130	-
Lån till dotterbolag		-5 736	-
Lån från dotterbolag		18 363	170 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-444 324	-232 454
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		1 686	-
Upptagna lån		450 000	250 000
Lån kommunkonto		-	-6 828
Amortering av skuld moderbolaget		-	-9 863
Utdelning och reglering av koncernbidrag		412	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		452 098	233 309
Årets kassaflöde		57 624	38 988
Likvida medel vid årets början		38 988	-
Likvida medel vid årets slut		96 612	38 988
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys			
Erhållen ränta		608	674
Erlagd ränta		-19 200	-16 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		38 442	39 392
Kostnadsförda pågående nyanläggningar		23 205	7 159
Utdelning från dotterbolag		-22 106	-170 238
Reavinst vid försäljning av dotterbolag		-53	-
Reavinst vid försäljning av inventarier		-177	-
Förändring av pensionsavsättningar		811	833
		40 122	-122 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Koncernredovisning

Koncernredovisning omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2019. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser utgör goodwill eller, om beloppet är negativt, negativ goodwill. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidpunkten.

Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisning.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 28 % (29 %) av inköpen och 8 % (6 %) av nettoomsättningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Anskaffningsvärdet belastas inte med räntekostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan härledas till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader, förutom utgifter för underhåll som bedöms vara av väsentligt värde. I dessa fall aktiveras utgiften för underhållet som en anläggningstillgång och komponentavskrivning tillämpas.

	<i>Koncernen</i>	<i>Moderbolaget</i>
	år	år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	20–100	20–100
– Nedlagda kostnader på annans fastighet	5–20	5–20
– Markanläggningar	20	20
– Inventarier, verktyg och installationer	5–10	5–10

En värdering av bolagets fastigheter görs av externt värderingsföretag. Värdebedömningarna baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet, görs en individuell prövning av fastighetens nyttjandevärde. I de fall värdenedgången bedöms som varaktig görs nedskrivning med erforderligt belopp. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens värde.

Den externa värderingen av materiella anläggningstillgångar per 2019-12-31 visar på ett totalt värde på 2 072,4 mnkr (1 910,6).

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, det vill säga skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräk-

ningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

Intäktsredovisning

Redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorerna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Parkeringsfriköp, som krävs för bygglov, intäktsförs när parkeringsfriköpsplatser finns tillgängliga inom aktuellt område.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättningar, traktamenten och liknande ersättningar. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänförs till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattesatser kommer att ändras samt att skattelagar kommer att vara oförändrade och att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivits ovan. Återvinningsvärden för kassagenererande verkligt värde enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Not 2 Operationell leasing – leasegivare

Koncernen tecknar normalt hyresavtal avseende lokaler med löptid om ett till tre år. Av nedanstående tabell framgår framtida minimileaseavgifter baserat på återstående löptid.

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	78 118	69 137
Mellan ett och tre år	106 214	76 965
Senare än tre år	80 845	77 407
	265 177	223 509
Moderbolaget		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	75 156	65 787
Mellan ett och tre år	99 732	71 020
Senare än tre år	67 551	61 843
	242 439	198 650

Största delen av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av lokaler. Avtalen avseende uthyrning av lokaler förlängs normalt mellan tre månader och tre år vid avtalstidens slut. Uppsägningen är normalt tre till nio månader innan avtalets förfallodatum.

Koncernen har 1 278 (810) hyreskontrakt som avser uthyrning av parkeringsplatser med en månads uppsägning. En månads hyresintäkter för dessa motsvarar 590 kkr (462).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Övrigt	1 950	-
Summa	1 950	-
Moderbolaget		
Övrigt	1 950	-
Summa	1 950	-

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Revisionsuppdraget	421	347
Revisionsverksamhet utöver revision	327	51
Skatterådgivning	449	230
Summa	1 197	628
Moderbolaget		
Revisionsuppdraget	207	172
Revisionsverksamhet utöver revision	327	51
Skatterådgivning	449	230
Summa	983	453

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01 – 2019-12-31	Varav män	2018-01-01 – 2018-12-31	Varav män
Moderbolaget	32	15	31	16
Dotterbolagen	28	16	26	13
Koncernen totalt	60	31	57	29

Könsfördelning i företagsledningen

	2019-12-31 Andel kvinnor i %	2018-12-31 Andel kvinnor i %
Moderbolaget		
Styrelsen	30	29
Övriga ledande befattningshavare	44	50
Koncernen		
Styrelsen	39	16
Övriga ledande befattningshavare	50	55

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

2019-01-01 – 2019-12-31

2018-01-01 – 2018-12-31

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Moderbolaget		
Styrelse och vd	1 970	1 965
Löner och andra ersättningar	14 173	12 692
Sociala kostnader	9 836	8 669
(varav pensionskostnader)	4 595	4 050
Dotterbolagen		
Styrelse och vd	995	934
Löner och andra ersättningar	8 998	9 825
Sociala kostnader	4 306	4 192
(varav pensionskostnader)	1 107	1 067
Koncernen		
Styrelse och vd	2 965	2 899
Löner och andra ersättningar	23 170	22 517
Sociala kostnader	14 142	12 861
(varav pensionskostnader)	5 702	5 117

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Arvode till styrelsens ordförande har utgått med	188	188	188	188
Arvode till styrelsens vice ordförande har utgått med	115	82	115	82
Lön till vd har utgått med	2 323	2 273	1 447	1 410
Pensionskostnader för vd	1 859	1 781	1 498	1 429

För styrelseledamöter finns inga pensionspremier.

Avtal om bilförmån

Under året har vd, i moderbolaget, uppburit bilförmåner uppgående till 55 kkr (55).

Avtal om pension

Avgående vd, i moderbolaget, har avtal om att avtalspension från 62,6 till 65 års ålder ska uppgå till 81 procent av lön upp till 20 inkomstbasbelopp och 40 procent på lön över inkomstbasbelopp.

Ny vd, i moderbolaget, som tillträtt 2020-01-01 har en alternativ ITP med en premie som motsvarar 30 procent av lön. Vd har ingen avtalad pensionsålder.

Avtal om avgångsvederlag

Bolagets uppsägningstid gentemot vd är tolv månader.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019-01-01 – 2019-12-31

2018-01-01 – 2018-12-31

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Byggnader och markanläggningar	-31 706	-33 660
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-1 051	-1 103
Inventarier, verktyg och installationer	-6 525	-5 469
	-39 282	-40 232
Moderbolaget		
Byggnader och markanläggningar	-30 866	-32 820
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-1 051	-1 103
Inventarier, verktyg och installationer	-6 525	-5 469
	-38 442	-39 392

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	22 106	170 238
	22 106	170 238
Moderbolaget		
Anteciperad utdelning	22 106	170 238
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	53	–
	22 159	170 238

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	5	3
	5	3
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	603	674
Ränteintäkter, övriga	5	–
	608	674

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, koncernbolag	-19 164	-16 219
Räntekostnader, övriga	-36	-2
	-19 200	-16 221
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	-19 164	-16 219
Räntekostnader, övriga	-36	–
	-19 200	-16 219

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: Inventarier, verktyg och installationer	-2 520	-5 577
Summa	-2 520	-5 577

Not 11 Skatt på årets resultat

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-54	-46
Uppskjuten skatt	-1 182	-4 142
	-1 236	-4 188
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-33	-
Uppskjuten skatt	-533	-3 000
	-566	-3 000

Not 12 Avstämning effektiv skatt

	2019		2018
	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen			
Resultat före skatt	26 295		182 403
Skatt enligt gällande skattesats	-5 627	21,4 %	-40 129
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-239		-144
Ej skattepliktiga intäkter	4 665		37 452
Ej nyttjat underskott från tidigare år	-		307
Skatt hänförlig till tidigare år	-35		-47
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-		-1 627
Redovisad effektiv skatt	-1 236		-4 188
Moderbolaget			
Resultat före skatt	23 157		176 115
Skatt enligt gällande skattesats	-4 956	21,4 %	-38 745
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-237		-138
Ej skattepliktiga intäkter	4 660		37 452
Ej nyttjat underskott från tidigare år	-		307
Skatt hänförlig till tidigare år	-33		-47
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-		-1 829
Redovisad effektiv skatt	-566		-3 000

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	1 372 905	1 315 065
– Nyanskaffningar	174 243	83 451
– Avyttringar och utrangeringar	-1 823	-25 611
Vid årets slut	1 545 325	1 372 905
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-343 132	-326 698
– Avyttringar och utrangeringar	22	17 226
– Årets avskrivning enligt plan	-31 706	-33 660
Vid årets slut	-374 816	-343 132
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
– Vid årets början	-141 963	-141 963
– Återförda nedskrivningar	18 000	–
Vid årets slut	-123 963	-141 963
Redovisat värde vid årets slut	1 046 546	887 810
Taxeringsvärde byggnader:	734 881	503 204
Taxeringsvärde mark:	368 447	163 966
Marknadsvärde:	2 072 400	1 910 600
Moderbolaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	1 334 765	1 275 871
– Nyanskaffningar	144 377	82 565
– Avyttringar och utrangeringar	-1 823	-23 671
Vid årets slut	1 477 319	1 334 765
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-341 387	-325 793
– Avyttringar och utrangeringar	22	17 226
– Årets avskrivning enligt plan	-30 866	-32 820
Vid årets slut	-372 231	-341 387
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
– Vid årets början	-141 963	-141 963
– Återförda nedskrivningar	18 000	–
Vid årets slut	-123 963	-141 963
Redovisat värde vid årets slut	981 125	851 415
Taxeringsvärde byggnader:	715 130	491 006
Taxeringsvärde mark:	343 587	162 436
Marknadsvärde:	1 993 500	1 871 800

Not 14 Nedlagda utgifter på annans fastighet

2019-12-31

2018-12-31

Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	9 674	8 036
– Nyanskaffningar	1 184	1 638
Vid årets slut	10 858	9 674
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-2 996	-1 893
– Årets avskrivning	-1 051	-1 103
Vid årets slut	-4 047	-2 996
Redovisat värde vid årets slut	6 811	6 678
Moderbolaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	9 674	8 036
– Nyanskaffningar	1 184	1 638
Vid årets slut	10 858	9 674
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-2 996	-1 893
– Årets avskrivning	-1 051	-1 103
Vid årets slut	-4 047	-2 996
Redovisat värde vid årets slut	6 811	6 678

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

2019-12-31

2018-12-31

Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	86 654	66 561
– Nyanskaffningar	5 351	20 097
– Avyttringar och utrangeringar	-4 000	-4
Vid årets slut	88 005	86 654
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-45 516	-40 051
– Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	421	4
– Årets avskrivning	-6 525	-5 469
Vid årets slut	-51 620	-45 516
Redovisat värde vid årets slut	36 385	41 138
Moderbolaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	86 654	66 561
– Nyanskaffningar	5 351	20 097
– Avyttringar och utrangeringar	-4 000	-4
Vid årets slut	88 005	86 654
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
– Vid årets början	-45 516	-40 051
– Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	421	4
– Årets avskrivning	-6 525	-5 469
Vid årets slut	-51 620	-45 516
Redovisat värde vid årets slut	36 385	41 138

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Vid årets början	504 479	192 973
Under året tillkommande nyanläggningar	473 392	417 623
Under året genomförda omfördelningar	-23 205	-11 673
Aktiveringar	-149 829	-90 594
Avyttring	-15 272	-3 850
	789 565	504 479
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
– Vid årets början	–	–
– Nedskrivningar	-18 000	–
Vid årets slut	-18 000	–
Redovisat värde vid årets slut	771 565	504 479
Moderbolaget		
Vid årets början	504 479	184 967
Under året tillkommande nyanläggningar	473 392	421 115
Under året genomförda omfördelningar	-23 205	-7 159
Aktiveringar	-149 829	-90 594
Avyttring	-15 272	-3 850
	789 565	504 479
<i>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut:</i>		
– Vid årets början	–	–
– Nedskrivningar	-18 000	–
Vid årets slut	-18 000	–
Redovisat värde vid årets slut	771 565	504 479

Not 17 Andelar i koncernbolagen

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	3 016	2 776
– Inköp	19 259	–
– Nyemission	–	240
– Försäljning	-77	–
Redovisat värde vid årets slut	22 198	3 016

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernbolagen

Dotterbolag / Org nr / Säte	Andel i %	Bokfört värde
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	51	2 576
Dukaten Parkeringsservice AB, 559024-8331, Linköping	100	50
Kebabfastigheten AB, 559049-1055, Linköping	100	50
Vreta Kluster AB, 559056-8852, Linköping	73,47	213
Linköping Mappen 4 Holding AB, 559100-3909, Linköping	100	50
SKH i Linköping AB, 559198-5647, Linköping	100	50
Fastighetsaktiebolaget Ikonen 4 & Industrin 6 i Linköping, 559223-3471, Linköping	100	19 209
		22 198

Not 18 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen – 2019-12-31			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	25 558	5 361	20 197
Obeskattade reserver		3 508	-3 508
Kapitalförsäkring	820	–	820
	26 378	8 869	17 509
Koncernen – 2018-12-31			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	26 259	264	25 995
Obeskattade reserver		2 985	-2 985
Kapitalförsäkring	652	–	652
	26 911	3 249	23 662
Moderbolaget – 2019-12-31			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	25 558	–	25 558
Kapitalförsäkring	820	–	820
	26 378	–	26 378
Moderbolaget – 2018-12-31			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	26 259	–	26 259
Kapitalförsäkring	652	–	652
	26 911	–	26 911

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
För eget pensionåtagande (kapitalförsäkring)	3 202	2 546
	3 202	2 546

Not 20 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Koncernkonto	110 101	41 685
Övriga poster	28 669	19 950
	138 770	61 635
Moderbolaget		
Koncernkonto	96 612	38 988
Övriga poster	28 052	19 726
	124 664	58 714

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto, där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 40 mnkr. Per balansdagen är krediten i moderbolaget utnyttjad med 0 mnkr.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Övriga poster	4 660	5 847
	4 660	5 847
Moderbolaget		
Övriga poster	2 360	3 756
	2 360	3 756

Not 22 Ackumulerade överavskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Maskiner och inventarier	17 008	14 488
	17 008	14 488

Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Pensionskostnad		
Statens tjänstepensionsverk, SPV	308	312
	308	312
Moderbolaget		
Pensionskostnad		
Statens tjänstepensionsverk, SPV	308	312
	308	312

Not 24 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	1 469 179	1 019 179
	1 469 179	1 019 179
Moderbolaget		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	1 469 179	1 019 179
	1 469 179	1 019 179

Not 25 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Koncernkonto	–	–
Övriga poster	5 436	3 213
	5 436	3 213
Moderbolaget		
Koncernkonto	–	–
Övriga poster	3 547	417
	3 547	417

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto, där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 40 mnkr. Per balansdagen är krediten i moderbolaget utnyttjad med 0 mnkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	6 961	3 590
Fastighetsskatt	10 312	6 084
Övriga poster	9 454	14 140
	26 727	23 814
Moderbolaget		
Förutbetalda hyresintäkter	6 823	3 545
Fastighetsskatt	10 219	6 009
Övriga poster	6 887	12 222
	23 929	21 776

Not 27 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	359 563 197 kronor
Årets resultat	22 590 817 kronor
	382 154 014 kronor

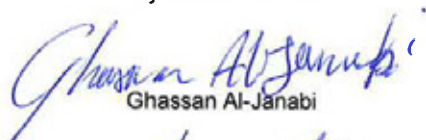
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 382 154 014, disponeras enligt följande:

Utdelning	5 163 000 kronor
Balanseras i ny räkning	376 991 014 kronor
	382 154 014 kronor

Underskrifter

2020-02-13


Gunnar Broman
Styrelseordförande


Ghassan Al-Janabi


Ingvar Jäderlind


Sandra Sannemo Bärman

Jörgen Ring


Anders Redin


Anna Maria Jakobsson
Verkställande direktör


Cecilia Denmark

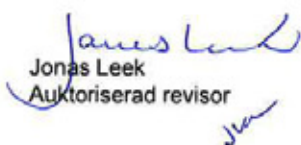

Kjell O Lejon


Marcus Ljungqvist


Karin Sandin Dahlgren


Niklas Wesslander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jonas Leek
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sankt Kors Fastighets AB, org.nr 556026-4342

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sankt Kors Fastighets AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än

för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sankt Kors Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets

bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping 2020-02-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jonas Leek
Auktoriserad revisor




Granskningsrapport för Sankt Kors Fastighets AB år 2019

Vi, av fullmäktige i Linköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har granskat bolagets redovisning av måluppfyllelse utifrån ägardirektiven, uppfyllelse av kommunalt uppdrag samt bolagets interna kontroll. Vi har även följt bolagets verksamhet genom löpande granskning. Gällande den interna kontrollen har samverkan skett med den auktoriserade revisorn.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Linköping den 5 mars 2020


Gunnel Öman Genneback


Rutger Starwing


Margareta Ossbahr


Berit Karlsson Lehnér


Staffan Danielsson



Samhällsansvar

Hållbarhet & CSR

Samhällsansvar

Corporate Social Responsibility är idén om företagens ansvar för den egna verksamhetens konsekvenser för samhället. En hållbar framtid bygger på att företag frivilligt tar ansvar utöver vad lagen kräver.

CSR delas ofta in i tre olika perspektiv: socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvarstagande. När dessa tre faktorer kan samspela på ett bra sätt uppstår förutsättningar för hållbar utveckling, både för företaget och för samhället. Vi sammanfattar vårt CSR-arbete under begreppet samhällsansvar.

Att ta ett större ansvar för samhällsutvecklingen har alltid varit en naturlig del av Sankt Kors verksamhet, de senaste åren har arbetet med dessa frågor genomlysts på ett strukturerat sätt och ingår som en naturlig del i alla processer.

Miljömässigt ansvarstagande

Som fastighetsägare finns det olika sätt att jobba med miljö- och klimatpåverkan. Det allra tydligaste är naturligtvis att se över den påverkan som själva fastigheten i sig genererar. Det handlar givetvis om att minimera energianvändningen, men också om att optimera den energi som vi faktiskt behöver. Därför strävar vi alltid efter att använda "rätt" typ av energi ur ett brett systemperspektiv. Alla våra nyproducerade fastigheter håller som lägst klassificeringen Miljöbyggnad Silver.

Ett annat viktigt arbete är att skapa bra förutsättningar för att verksamhet ska kunna bedrivas i våra fastigheter på ett hållbart sätt. I Sankt Kors fastigheter ska det vara lätt att göra rätt. Det ska till exempel vara nära till återvinning, lätt att anpassa inomhusklimatet och det ska finnas bra förutsättningar för att välja cykeln till jobbet. Under året har vi också haft fokus på att kommunicera dessa möjligheter till våra hyresgäster, bland annat genom en filmserie om vad de själva kan göra för att förbättra hållbarheten och minska sin klimatpåverkan.

Genom vårt dotterbolag Dukaten arbetar vi fortsatt med hållbar mobilitet i ett bredare perspektiv än bara bilen. Vi har lanserat Sveriges modernaste och största elcykelpool med avsikten att ersätta många av de kortare bilresor som görs inom staden. Dukaten har även tagit ägandeskap av ett banbrytande projekt avseende Mobilitet som en tjänst (MaaS).

Under 2019 har vi fortsatt att organisera och systematisera vårt hållbarhetsarbete i stort. Vi har arbetat med de globala hållbarhetsmålen, bland annat i två workshops som involverade hela företaget. Vi har också samverkat i flera olika hållbarhetsnätverk, både inom kommunen och med näringsliv och andra offentliga aktörer.

Socialt ansvarstagande

En viktig del av vårt sociala ansvarstagande handlar om att skapa en väg in till arbetsmarknaden för dem som annars har svårt att få jobb. Det kan vara personer som står långt från arbetsmarknaden på grund av språksvårigheter, rehabilitering från sjukdom eller brist på tidigare arbetslivserfarenhet. Därför är vi måna om att ta emot feriearbetare och praktikanter från olika yrkesutbildningar där vi känner att vi kan erbjuda meningsfull handledning. Under året som gick hade vi dessutom möjlighet att erbjuda en av våra tidigare praktikanter fast anställning i bolaget. Vi samverkar också med Linköpings universitet för att erbjuda studenter möjlighet till exjobb.

Vi samverkar med flera föreningar och organisationer som i sin tur verkar för ett bättre samhälle på olika sätt. För oss känns det mycket mer värdefullt att erbjuda samverkan än ren sponsring. Vår strategi är att vara en aktiv part där vi tillsammans hittar mervärden bortom pengar och logotypskyltar. Det gör också att vi hellre har få parter som vi jobbar intensivt med än många där vi inte har personella resurser att få till ett gynnsamt utbyte.

Inom fastighetssidan på Sankt Kors har vi inga avtal inom idrottssektorn då vi ser att det finns många andra områden där vi gör mer nytta utifrån vårt uppdrag inom utveckling och tillväxt. Exempel på detta är Code Summercamp, som arrangeras av Science Park Mjärdevi där barn och ungdomar lär sig programmera. Vi har också ett samarbete med Röda Korset där Sankt Kors personal involveras i arbetet på ett aktivt sätt. Genom vårt dotterbolag Dukaten stödjer vi Novahuset som arbetar för personer som blivit utsatta för sexuella övergrepp och Dukaten stödjer även LFC:s ambassadörskap i flickungdomslag och bidrar tack vare det till en meningsfull fritid för många.

Ekonomiskt ansvarstagande

För Sankt Kors handlar ekonomiskt ansvarstagande om sunt företagande. I praktiken innebär det att vår verksamhet alltid ska präglas av ett långsiktigt och hållbart förhållningssätt till ekonomi. Exempel på hur vi tar ekonomiskt ansvar är att vi redovisar vår ekonomi med stor transparens, att vi ställer omfattande krav på våra samarbetspartners och underleverantörer vad det gäller miljö- och energifrågor, samt att vi samarbetar med Skatteverket för att motverka svartjobb i byggbranschen.

Det ekonomiska perspektivet spelar också en viktig roll i bedömningen av vilka aktiviteter vi ska engagera oss i inom de övriga två benen inom begreppet samhällsansvar, miljömässig och social hållbarhet. Allt vi gör ska vara värdeskapande och ha ett långsiktigt hållbart perspektiv, både för samhället i stort, de samarbetspartners vi jobbar med och för oss själva. Insatser inom klimat- och miljö måste vara ansvarsfullt genomförda även ur ett ekonomiskt perspektiv. Det är bättre att kunna arbeta uthålligt, vilket kräver att det fungerar långsiktigt även ekonomiskt. Det kan handla om att välja den näst bästa komponenten ur ett klimat- och miljöperspektiv, där ett lägre pris möjliggör att skala upp användningen istället för att använda den bästa men bara ha möjlighet att använda den i ett begränsat område.

Sankt Kors Fastighets AB

Org.nr: **556026-4342**

Växel: **013-26 36 00**

Mail: **info@sanktkors.se**

Adress: **Westmansgatan 47, 582 16 Linköping**

Webbplats: **sanktkors.se**

Årsredovisningens webbplats: **2019.sanktkors.se**

Produktion/grafisk form: **Linkin AB**

Fotograf: **David Einar**

