

Årsredovisning

för

Länsgården Fastigheter AB

556501-8370

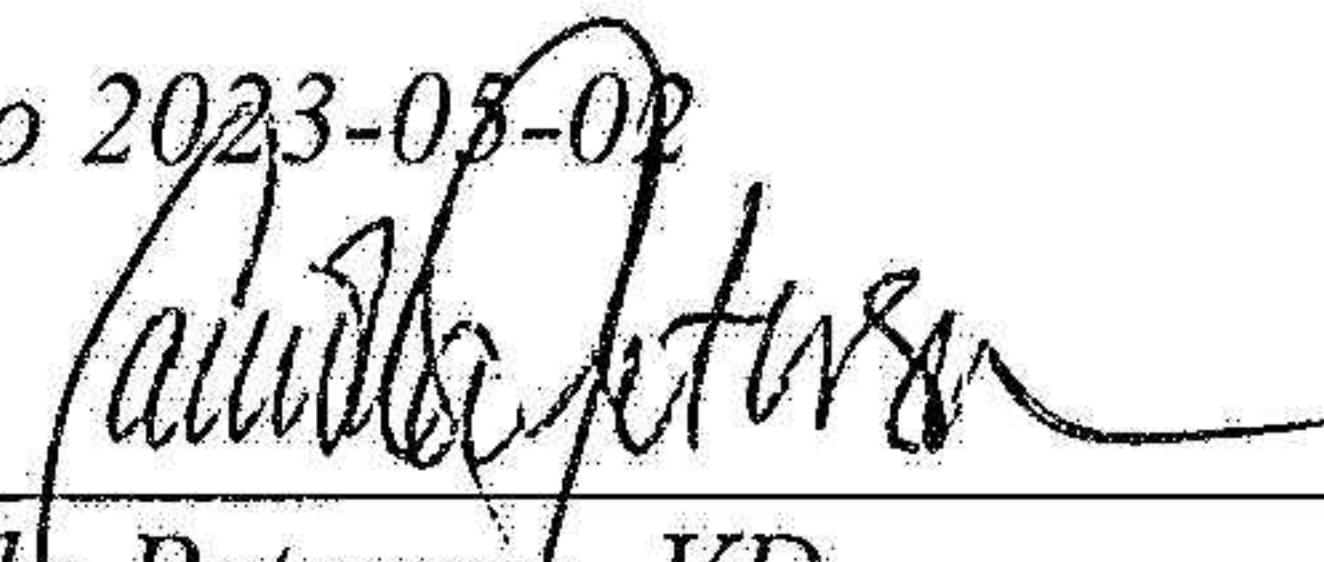
Räkenskapsåret

2022

Undertecknad, VD i Länsgården Fastigheter AB, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2023-05-02



Camilla Petersen, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Länsgården Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Länsgården Fastigheter AB har under året fortsatt med att förvalta och utveckla sina egna fastigheter. Bolaget har under 2022 investerat i byggnader och markanläggningar för cirka 292 (278) miljoner kronor. Under året har ett nytt vård- och omsorgsboende färdigställt i Hällefors. De större pågående nybyggnadsprojekten är vård- och omsorgsboenden i Kumla och Hallsberg som kommer att färdigställas under 2023.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd har gjorts per 2022-12-31. Tillsammans med de vård- och omsorgsboenden som kommer att färdigställas under 2023 bedöms fastigheterna ha ett beräknat marknadsvärde på 2 459 (1 847) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna Örebro Grillgården 2,3,17,18 och 19 avyttrades under året till LG Söderberg Bostad AB, med tillträdesdag 2022-10-03. Örebro Grillgården 2 och 3 såldes via aktier i dotterbolag till en köpeskilling om 113 mnkr och resterande fastigheter såldes som direktförsäljning till en köpeskilling om 249 mnkr. I bokslutet finns en reservation för en kommande korrigering av köpeskillingen avseende åtgärder efter besiktningsanmärkningar.

ByggTema i Örebro AB, byggentreprenör för nybyggnation av bolagets vård- och omsorgsboende i Hallsberg, begärdes i konkurs under året. Konkursen är ett försäkringsärende och en ny entreprenör har utsetts för färdigställandet. De ekonomiska konsekvenserna för projektekonomi klargörs under 2023.

Capio är ny hyresgäst och har tagit över vårdcentralens verksamhet i Hallsberg efter Region Örebro län, vilket har resulterat i vissa verksamhetsanpassningar

Byggstart har skett i Skebäck, Örebro, för en ny vårdcentral (etapp 1) och ett nytt vård- och omsorgsboende (etapp 2) med 100 lägenheter.

Upphandling och tilldelning av entreprenadkontrakt har skett för uppförandet av ny vårdcentral i Kumla.

Ett nytt vård- och omsorgsboende i Hällefors, vilket förhyrs av Hällefors kommun, har under året färdigställts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bokslutet för år 2022 har noterats.

Risker i verksamheten

Möjligheterna att påverka resultatet är på kort sikt begränsade. Bolagets hyresintäkter för bostäder påverkas av allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Andelen lokaler som hyrs av kommuner och regioner påverkar till viss del riskbedömningen.

Vakansgraden påverkar snabbt resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 1,8 % (2%)

beräknat i procent av totala intäkterna.

Elprisutvecklingen var betydande under 2022. En stark faktor bakom de höga elpriserna har varit tillgången på gas. Kriget i Ukraina har resulterat i sanktioner mot Ryssland vilket i sin tur har fått Ryssland att begränsa exporten till Europa. Länsgården har lagt stort fokus på energifrågor såsom energiförbrukningar/kostnader för el och värme. Bolaget köper prissäkrad el genom Entelios. Ca. 75% av elen för 2022 var prissäkrad, övrig del köptes till spotpris. Trots stor del upphandlad energi har det varit en märkbar kostnadsökning.

Räntekostnaden är en av de enskilt största kostnadsposterna för Länsgården. Målet för finansverksamheten, som styrs av gällande finanspolicy, är att bedriva en aktiv finansverksamhet för att säkerställa långsiktigt finansieringsbehov till lägsta möjliga kostnad samtidigt som de finansiella riskerna nogt bevakas och begränsas.

Under året har bolagets räntekostnader ökat till följd av det höga räntekostnadsläget i omvärlden.

Uppskattningar och bedömningar

Osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår har ej bedömts föreligga.

Måluppfyllelse

Styrelsen för Länsgården Fastigheter AB anser i och med avlämnandet av denna årsredovisning för år 2022 ha uppfyllt vår verksamhetsrapporteringskyldighet och att bolaget följer de direktiv och anvisningar som ingår i regionkoncernens planerings- och uppföljningsprocess.

Styrelsen anser sig uppfylla ägarens ändamål med verksamheten så som den kommer till uttryck i bolagsordning och ägardirektiv. Denna årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K 3).

Styrelsen har fortlöpande under året hållit sig informerad om bolagets ekonomiska situation, samt att bolagets bokföring, medelsförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt har skötts på ett betryggande sätt samt att gällande föreskrifter och instruktioner har efterlevts.

Användande av finansiella instrument

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 717 000 (717 000) Tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	157 401	154 068	152 412	145 619	136 075
Resultat efter finansiella poster	272 337	50 311	29 118	26 311	25 084
Rörelsemarginal (%)	112,0	25,4	27,0	25,7	25,5
Balansomslutning	1 856 388	1 657 012	1 389 829	1 114 829	912 933
Antal anställda	26	26	26	24	23
Soliditet (%)	25,6	15,0	15,9	19,4	23,1
Avkastning på eget kap. (%)	57,4	20,2	13,2	12,2	11,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	200 552	28 382	240 934
Omföring av föregående års resultat			28 382	-28 382	0
Årets resultat				196 657	196 657
Belopp vid årets utgång	10 000	2 000	228 934	196 657	437 591

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	228 933 550
årets vinst	196 657 026
	425 590 576
disponeras så att i ny räkning överföres	425 590 576

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	157 401	154 068
Övriga rörelseintäkter	3	164 214	2 712
		321 615	156 780
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-43 313	-41 391
Underhåll och lokalanpassning		-18 876	-19 796
Fastighetsskatt		-703	-933
Avskrivningar och ned/uppskrivning av materiella tillgångar	10, 11, 12	-44 261	-34 051
Bruttoresultat		214 462	60 609
Centraladministration och marknadsföring	4,5	-38 136	-21 493
Rörelseresultat	6	176 326	39 116
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	110 358	20 301
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		984	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	21	-15 331	-9 242
		96 011	11 195
Resultat efter finansiella poster		272 337	50 311
Bokslutsdispositioner	8	-56 369	-19 287
Resultat före skatt		215 968	31 024
Skatt på årets resultat	9	-19 311	-2 642
Årets vinst		196 657	28 382

2023052520278

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	884 921	914 655
Byggnads- och markinventarier	11	0	64
Inventarier och bilar	12	1 515	1 502
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	639 237	461 308
		1 525 673	1 377 529

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	14	25	50
		25	50
Summa anläggningstillgångar		1 525 698	1 377 579

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 448	980
Fordringar hos koncernföretag		7 081	8 581
Aktuella skattefordringar		0	2 170
Övriga fordringar		164 718	114 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 664	4 057
		180 911	129 898

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	16	149 780	149 535
		330 691	279 433

SUMMA TILLGÅNGAR

1 856 389 **1 657 012**

2023052520279

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		228 934	200 552
Årets resultat		196 657	28 382
		425 591	228 934
Summa eget kapital		437 591	240 934
Obeskattade reserver	8, 18	46 740	10 372
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9, 19	4 463	8 109
Summa avsättningar		4 463	8 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	1 225 000	1 300 000
Skulder till koncernföretag	22	1 779	2 505
Summa långfristiga skulder		1 226 779	1 302 505
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 561	52 605
Skulder till koncernföretag		20 585	20 576
Aktuella skatteskulder		18 974	0
Övriga skulder		1 126	1 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34 570	20 805
Summa kortfristiga skulder		140 816	95 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 856 389	1 657 012

2023052520280

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		272 337	50 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-218 982	34 051
Betald skatt		-1 813	-1 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		51 542	83 064
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 468	1 098
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 690	-39 197
Förändring av kortfristiga skulder		26 023	-11 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 407	33 430
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-292 007	-277 794
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		249 487	8 443
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		113 383	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		70 863	-269 351
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		225 000	250 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar		-25	0
Amortering		-300 000	0
Lämnade koncernbidrag		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 025	230 000
Årets kassaflöde		245	-5 920
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		149 535	155 455
Likvida medel vid årets slut		149 780	149 535

2023052520281

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget upprättar ej koncernredovisning då bolaget med dotterbolaget Bussdepåer i Örebro Län AB omfattas av koncernredovisning som upprättas av överordnat moderföretag. Uppgifter om detta företag finns i förvaltningsberättelsen

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Leasing

Samtliga hyresavtal avseende lokaler redovisas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade normala ekonomiska livslängden som framgår nedan.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit vid övergång till K3-regelverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. 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. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och ned-/uppskrivning av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	20-100 år
Fasad	30-100 år
Inre ytskikt	15-35 år
Installationer	15-75 år
Komplementbyggnader	40 år
Hyresgäst Anpassning	anpassas till kontraktstid
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	7-10 år
Övriga inventarier	4-7 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal	rörelseresultat dividerat med nettoomsättning
Soliditet	justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen
Avkastning på eget kapital	resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital

Not 2 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	147 930	111 807
Senare än ett år men inom fem år	383 187	264 081

Senare än fem år	783 710	167 569
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	138 112	112 229
	1 452 939	655 686

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2023 och 2039.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Realisationsvinst	153 863	149
Övriga rörelseintäkter	10 351	2 563
	164 214	2 712

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	11
Män	15	15
	26	26
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 701	1 617
Övriga anställda	13 467	12 203
	15 168	13 820
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	471	589
Pensionskostnader för övriga anställda	2 459	2 609
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 575	5 289
	8 505	8 487
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 673	22 307

Vid uppsägning från företags sida utgår avgångsvederlag på 12 månadslöner till VD.

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	215	215
Skatterådgivning	264	206
	479	421

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets nettoomsättning avser 50 951 Tkr försäljning till Region Örebro län och 2 321 Tkr försäljning till systerbolag. Av driftskostnaderna avser 887 Tkr inköp från Region Örebro län.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Försäljningspris	110 383	20 746
Bokfört värde	-25	-445
	110 358	20 301

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-37 100	-2 500
Återföring periodiseringsfond	870	3 100
Ändrad skillnad skattem./planenl. avskrivningar	-139	113
Koncernbidrag	-20 000	-20 000
	-56 369	-19 287

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	23 001	1 611
Justering avseende tidigare år	-43	-21
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 647	1 052
Totalt redovisad skatt	19 311	2 642

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		215 968		31 024
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	44 489	20,60	6 391
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		1 726		-561
Skatteeffekt ej skattepliktig realisationsvinst		-23 280		-4 210
Justering avseende skatter för föregående år		43		21
Skatteeffekt schablonränta på periodiseringsfond		-10		-11
Effekt av ändrade skattesatser		-11		-38
Redovisad effektiv skatt	10,63	22 958	5,13	1 590

Not 10 Byggnader och mark

Fastigheterna har värderats per 2022-12-31 av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt samt antagande om hyresutvecklingen anpassad för respektive fastighet och kommun där fastigheten är belägen. Fastigheterna har ett bedömt marknadsvärde på 2 459 mnkr. Sedan tidigare finns en nedskrivning som gjordes år 1992 i fastigheten Nikolai 3:313 och under året har en nedskrivning skett av det bokförda värdet på Spannremmen 2 med 8 mnkr inför kommande rivning 2023.

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 396 387	1 376 085
Inköp	9 774	20 985
Försäljningar/utrangeringar	-126 373	-12 986
Omklassificeringar	104 031	12 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 383 819	1 396 385
Ingående avskrivningar	-465 230	-436 112
Försäljningar/utrangeringar	26 770	4 543
Årets avskrivningar	-35 937	-33 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474 397	-465 230
Ingående nedskrivningar	-16 501	-16 501
Årets nedskrivningar	-8 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 501	-16 501
Utgående redovisat värde	884 921	914 654

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	32 807	32 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 807	32 807
Ingående avskrivningar	-32 743	-32 590
Årets avskrivningar	-64	-153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 807	-32 743
Utgående redovisat värde	0	64

Not 12 Inventarier och bilar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 823	5 825
Inköp	274	72
Försäljningar/utrangeringar		-74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 097	5 823

Länsgården Fastigheter AB
Org.nr 556501-8370

14 (17)

Ingående avskrivningar	-4 321	-4 158
Försäljningar/utrangeringar		74
Årets avskrivningar	-261	-237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 582	-4 321
Utgående redovisat värde	1 515	1 502

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	461 308	216 874
Under året nedlagda kostnader	281 959	256 736
Under året genomförda omklassificeringar	-104 031	-12 301
Utgående nedlagda kostnader	639 236	461 309
Utgående redovisat värde	639 236	461 309

Not 14 Aktier i dotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde	50	445
Inköp		50
Försäljningar	-25	-445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	50
	25	50

Aktierna avser

	Bokfört värde	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier
559299-1441 Örebro Gåsen Fastigheter AB	25	100 %	100 %	1 000

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	3 400	2 724
Upplupna intäkter	1 264	1 333
	4 664	4 057

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	149 780	149 535
	149 780	149 535

Varav avser behållning på underkonto till Region Örebro läns koncernkonto 148 455 tkr.

2023052520288

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	228 934
årets vinst	196 657
	425 591

disponeras så att i ny räkning överföres	425 591
---	---------

Not 18 Obeskattade reserver

2022-12-31

2021-12-31

Ack överavskrivning maskiner/inventarier	370	232
Periodiseringsfond tax. 2017	0	870
Periodiseringsfond tax. 2018	1 660	1 660
Periodiseringsfond tax. 2020	2 910	2 910
Periodiseringsfond tax. 2021	2 200	2 200
Periodiseringsfond tax. 2022	2 500	2 500
Periodiseringsfond tax. 2023	37 100	0
	46 740	10 372

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

2022-12-31

2021-12-31

Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde på byggnader och markanläggningar	4 463	6 322
Uppskjuten skatt pga ändrad redovisning vid övergång till K3	0	1 787
Belopp vid årets utgång	4 463	8 109

Not 20 Skulder till kreditinstitut

2022-12-31

2021-12-31

Räntebärande skulder	1 225 000	1 300 000
	1 225 000	1 300 000

Varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 200 000 (235 000).

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 717 000 (717 000) Tkr.

Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används som säkringsändamål

	2022	2021
Ränteswapar	64 972	2 220
	64 972	2 220

Not 22 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig del av jämkningsmoms som ska regleras mot ägaren	1 779	2 505
	1 779	2 505

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	29 352	17 831
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	1 294	1 337
Upplupna kostnader	3 923	1 637
	34 569	20 805

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	44 261	34 051
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-267 222	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	3 979	0
	-218 982	34 051

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-09.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rose-Marie Frebran
Ordförande

Martin Ejnrydh

Håkan Kangert

Staffan Werme

Bo Ammer

Yvonne Nilsson

Frank Tholfsson

Camilla Petersen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-20 12:25:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman

Partner

Leveranskanal: E-post

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG 556501-8370 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-17 13:51:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSEMARIE FREBRAN

Datum

Rose-Marie Frebran

Styrelseordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-17 08:57:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Charles Ejnrydh

Datum

Martin Ejnrydh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-17 12:15:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN KANGERT

Datum

Håkan Kangert

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-16 12:56:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STAFFAN OLSSON-WERME

Datum

Staffan Werme

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-16 15:49:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Erik Anders Ammer

Datum

Bo Ammer

Leveranskanal: E-post

2023052520291

2023052520292

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE NILSSON

Yvonne Nilsson

2023-03-16 17:44:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK THOLFSSON

Frank Tholfsson

2023-03-16 13:17:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Camilla Petersen
Verkställande direktör

2023-03-17 06:28:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Länsgården Fastigheter AB, org.nr 556501-8370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länsgården Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länsgården Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Länsgården Fastigheter AB.

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 Länsgården Fastigheter AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Länsgården Fastigheter AB för år 2022 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 Länsgränd Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-20 12:24:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023052520295