

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Linköpingsinvest AB
556309-2138

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Linköpingsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2024-05-03


Thomas Ahman

Styrelsen för Linköpingsinvest AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Linköpingsinvests verksamhet består i att förvärva, äga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Östergötland och Stockholmsregionen. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Linköping. I Stockholm och Motala finns också egen personal och kontor.

Koncernens fastighetsbestånd består av såväl kommersiella fastigheter som bostäder och samhällsfastigheter. De 75 hel- och delägda fastigheterna har tillsammans, per utgången av 2023, en uthyrningsbar yta om 249 893 kvadratmeter.

Antalet anställda uppgår vid samma tidpunkt till 59 personer.

Verksamheten bedrivs till största delen genom helägda bolag samt i några fall via delägda bolag.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern med helägda och delägda dotterbolag samt Intressebolag vilket framgår av not 17 och 29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen sammansättning har under året förändrats genom att intressebolaget Vasaparken Stockholm Holding AB med dotterbolag nu är helägda dotterbolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har tillsammans med andra lokala fastighetsägare förvärvat ett bostadsbestånd med bra lägen i Linköping. Koncernen blir genom affären delägare i fastigheter innehållande ca 16 000 kvadratmeter. Vidareförsäljning av övriga fastigheter i beståndet kommer att generera en vinst under 2024.

Riskhantering

Bolaget är exponerat för finansiella risker i form av ränte-, likviditets- och kreditrisker. Målet för Linköpingsinvests finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av företagets verksamhet till så låg kostnad som möjligt parat med ett lågt finansiellt risktagande.

Som ett led i detta arbete har koncernen bundit räntan för en del av låneportföljen, på löptider upp till tio år.

2024052110125

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	308 977	307 381	238 882	314 735
Resultat efter finansiella poster	57 526	70 062	152 777	312 435
Balansomslutning	4 505 527	4 755 997	3 953 562	3 377 970
Soliditet (%)	31	28	33	35
Antal anställda	59	58	53	56
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	130 814	23 275	31 384	374 097
Balansomslutning	1 807 979	1 905 987	1 581 486	1 452 771
Soliditet (%)	68	58	69	74

2024052110126

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Tota
Belopp vid årets ingång	10 000	1 054	1 330 248	9 846	1 351 14
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-12 130		-12 13
Erhållna aktieägartillskott			440	0	44
Årets resultat			43 730	1 052	44 78
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 362 288	10 898	1 384 24

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Tota
Belopp vid årets ingång	10 000	1 074 733	23 457	1 108 19
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-12 129		-12 12
Balanseras i ny räkning		23 457	-23 457	
Årets resultat			131 737	131 73
Belopp vid årets utgång	10 000	1 086 061	131 737	1 227 79

Förändring av eget kapital föregående år

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 054	1 286 214	1 806	1 299 074
Utdelning			-11 275		- 11 275
Försäljning till minoriteten			-695	2 034	1 339
Förvärv från minoriteten			-212	-288	-500
Aktieägartillskott					
Årets resultat			56 216	6 294	62 510
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 330 248	9 846	1 351 148

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 049 292	36 716	1 096 008
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		36 716	-36 716	0
Utdelning		-11 275		-11 275
Årets resultat			23 457	23 457
Belopp vid årets utgång	10 000	1 074 733	23 457	1 108 190

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 086 060 719
årets vinst	131 736 560
	1 217 797 279
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 250 000
i ny räkning överföres	1 204 547 279
	1 217 797 279

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet till 67 procent och koncernens soliditet till 30 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	308 977	307 381
Övriga rörelseintäkter		7 026	4 550
		316 003	311 931
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-19 207	-92 713
Övriga externa kostnader	3, 4	-100 466	-94 136
Personalkostnader	5	-43 352	-39 903
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 468	-63 709
Övriga rörelsekostnader		0	-325
		-240 493	-290 786
Rörelseresultat		75 510	21 145
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	55 275	95 999
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	96 544	2 338
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-42 756	-661
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	12 707	15 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-139 753	-63 876
		-17 983	48 917
Resultat efter finansiella poster		57 527	70 062
Resultat före skatt		57 527	70 062
Skatt på årets resultat	11	-3 984	-1 145
Uppskjuten skatt		-8 763	-6 406
Årets resultat		44 782	62 510
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		43 730	56 216
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 052	6 294

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12, 13, 14	3 477 299	3 271 257
Inventarier, verktyg och installationer	15	145 194	122 901
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	392 810	306 604
		4 015 303	3 700 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	79 772	86 001
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	43 774	83 630
Andra långfristiga fordringar	20	97 596	97 334
		221 142	266 965
Summa anläggningstillgångar		4 236 445	3 967 727

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		749	664
Förskott till leverantörer		27	0
		776	664

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 591	11 919
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		124 722	467 642
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		6 981	16 282
Övriga fordringar		90 475	265 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 747	1 288
		260 516	762 738

Kassa och bank

		7 790	24 868
Summa omsättningstillgångar		269 082	788 270

SUMMA TILLGÅNGAR

4 505 527

4 755 997

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

10 000

10 000

Övrigt tillskjutet kapital

1 054

1 054

Annat eget kapital inklusive årets resultat

1 362 288

1 330 248

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

1 373 342

1 341 302

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

10 898

9 846

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

10 898

9 846

Summa eget kapital

1 384 240

1 351 148

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

14

28 878

20 250

28 878

20 250

Långfristiga skulder

23, 24

Checkräkningskredit

25

0

369

Skulder till kreditinstitut

894 890

859 595

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

0

44 620

Övriga skulder

83 861

123 710

978 751

1 028 294

Kortfristiga skulder

24

Checkräkningskredit

2 046

0

Skulder till kreditinstitut

1 803 231

1 821 388

Förskott från kunder

2 875

1 125

Leverantörsskulder

41 836

30 975

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

3 423

86 025

Aktuella skatteskulder

1 975

0

Övriga skulder

184 014

343 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

74 258

73 743

2 113 658

2 356 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 505 527

4 755 997

Koncernens	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 510	21 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		685
-avskrivningar	77 468	63 709
Erhållen ränta	12 707	15 117
Erlagd ränta	-139 753	-59 724
Betald skatt	-3 103	-1 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22 829	39 658
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring varulager mm	-112	109
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 032	13 193
Förändring av kortfristiga skulder	-3 707	-1 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 022	51 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	2 255	-3 173
Försäljning av dotterföretag	124 695	93 370
Investeringar i materiella anl tillgångar	-281 372	-225 379
Försäljning av materiella anl tillgångar	1 347	
Ökning / minskning av långfristiga fordringar	64 192	-163 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 883	-289 931
Finansieringsverksamheten		
Ökning / minskning av skulder till kreditinstitut	137 437	236 710
Tillskott från minoritet		
Ökning / minskning av skulder övriga lån	-50 920	-52 022
Utdelning	-11 690	-11 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 827	173 413
Årets kassaflöde	-17 078	-64 666
Likvida medel vid årets början	24 868	89 534
Likvida medel vid årets slut	7 790	24 868
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Reaförlust materiella anläggningstillgångar		685

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

9 (33)

2024052110132

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-278	-347
Personalkostnader	5	0	0
		-278	-347
Rörelseresultat		-278	-347
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-130	-599
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	97 648	8 418
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	0	-693
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	63 751	33 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 177	-16 834
		131 092	23 622
Resultat efter finansiella poster		130 814	23 275
Bokslutsdispositioner	27	1 134	177
Resultat före skatt		131 948	23 452
Skatt på årets resultat	11	-211	5
Årets resultat		131 737	23 457

92

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

15

0

0

0

0

Finansiella anläggningstillgångar

28, 29,

Andelar i koncernföretag

30

308 554

286 712

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda
företag

17, 18,
30

76 630

84 505

Andra långfristiga värdepappersinnehav

19

11 243

11 243

Andra långfristiga fordringar

20

1 800

1 800

398 227

384 260

Summa anläggningstillgångar

398 227

384 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

750

0

Fordringar hos koncernföretag

1 257 292

1 084 274

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda
företag

120 809

276 899

Övriga fordringar

29 774

141 156

1 408 625

1 502 329

Kassa och bank

1 126

19 398

Summa omsättningstillgångar

1 409 751

1 521 727

SUMMA TILLGÅNGAR

1 807 978

1 905 987

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22, 31

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000

10 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 086 061

1 074 733

Årets resultat

131 737

23 457

1 217 798

1 098 190

Summa eget kapital

1 227 798

1 108 190

Obeskattade reserver

32

517

176

Långfristiga skulder

23, 24

Checkräkningskredit

25

0

0

Skulder till kreditinstitut

0

35 000

Övriga skulder

70 492

109 994

Summa långfristiga skulder

70 492

144 994

Kortfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut

35 000

0

Leverantörsskulder

471

11

Skulder till koncernföretag

397 579

394 269

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

3 182

84 404

Övriga skulder

69 021

171 611

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

3 918

2 332

Summa kortfristiga skulder

509 171

652 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 807 978

1 905 987

Moderbolagets	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-278	-347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar		
Erhållen ränta	63 751	33 330
Erlagt ränta	-30 178	-16 834
Skatt	-211	-1 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 084	14 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-546	
Förändring av kortfristiga skulder	2 046	-261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 584	14 539
Investeringsverksamheten		
Försäljning av intressebolag	28	
Utlåning till intressebolag / dotterbolag	-419 843	-41 614
Utdelning på aktier		16 797
Försäljning av dotterbolag		-327
Förvärv av dotterbolag	7 450	-3 597
Försäljning av finansiell anl tillgångar		29
Övriga långfristiga fordringar	36 537	-59 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-375 828	-87 930
Finansieringsverksamheten		
Ökning av skulder till intressebolag/dotterbolag	345 542	105 269
Amortering övriga skulder	-10 441	
Upptagna övriga lån		-12 239
Utdelning	-12 129	-11 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	322 972	81 755
Årets kassaflöde	-18 272	8 364
Likvida medel vid årets början	19 398	11 034
Likvida medel vid årets slut	1 126	19 398

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Linköpingsinvest ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Intäkter

Hysesintäkter

Redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna 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.

Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänster

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

Materiella 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, uttrangeras 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, 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. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar, fasader, värme	50-200 år
Yttertak, fönster, el	40-50 år
Hissar, ledningssystem, ventilation	15-25 år
Övrigt	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när

Linköpingsinvest blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Linköpingsinvest en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet.

Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Linköpingsinvest investerat i. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Linköpingsinvests koncernföretag förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Linköpingsinvest AB samt de bolag som på balansdagen direkt eller indirekt innehas till mer än 50% av röstvärdet.

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med förvärvsmetoden. Denna innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärden enligt en upprättad förvärvsanalys.

Överstiger anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av företagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad nyttjandeperiod.

Endast resultat uppkomna efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultat och eget kapital.

Intern försäljning, interna vinster och fordringar/skulder inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intressebolag

Som intressebolag beaktas de företag som inte är dotterbolag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I koncernens bokslut redovisas andelar i intressebolag enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar. I koncernens resultaträkning ingår som intäkt koncernens andel av intressebolagets resultat. Ej utdelad ackumulerad vinstandel hänförlig till intressebolag redovisas i koncernbalansräkningen som kapitalandelsfond.

Orealiserade internvinster elimineras med den på koncernen belöpande andelen av vinsten.

Flertalet intressebolag upprättar årsredovisningar enligt K2. Av praktiska skäl har det inte varit möjligt att fullt ut anpassa intressebolagens redovisningsprinciper till koncernens.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intressebolag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänas efter förvärvet.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Linköpingsinvest gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Koncernen redovisar i sin balansräkning uppskjutna skatteskulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Koncernens bolag tecknar normalt hyresavtal avseende lokaler med en löptid om 1-10 år. Av nedanstående tabell framgår framtida minimihyresintäkter baserat på återstående löptid.

Framtida minimihyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	39 497	36 920
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	625 509	603 242
Förfaller till betalning senare än fem år	180 954	104 791
Summa	845 960	747 854
Under perioden erhållna variabla hyresintäkter	253 959	193 066

13,91% av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av bostäder, parkeringsplatser (etc). Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägningstid. 3 månaders hyresintäkter från bostadsuthyrning mm uppgår till 9 197 tkr (7 579 tkr)

Moderbolaget

Moderbolaget har inga hyreskontrakt.

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 577 tkr.

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

	2023	2022
Inom ett år	1 280	1 006
Senare än ett år men inom fem år	1 311	664
Senare än fem år	0	0
	2 591	1 670

Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 058	975
Övriga tjänster	18	203
	1 076	1 178

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	92	91
Övriga tjänster	0	55
	92	146

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	22	20
Män	39	38
	61	58
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	4 443	4 213
Övriga anställda	25 903	23 706
	30 346	27 918
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	126	470
Pensionskostnader för övriga anställda	2 026	1 563
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 112	9 575
	12 264	11 608
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 610	39 526
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %

Moderbolaget har ej har några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	47 775	99 596
Tilläggsköpeskillning förvärv	7 500	-3 597
	55 275	95 999

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	6 629
Resultat vid avyttringar	-250	-34 582
Nedskrivningar		-8 020
Återföring av nedskrivningar	120	35 375
	-130	-599

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	92 986	0
Resultatandel från intresseföretag	3 558	2 338
	96 544	2 338

Moderbolaget

	2023	2022
Resultat från andelar i intressebolag	97 648	0
Utdelningar	0	8 418
	97 648	8 418

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	44	1 750
Resultat vid avyttringar	0	-1 456
Nedskrivningar	-42 800	-956
	-42 756	-661

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	1 750
Resultat vid avyttringar	0	-1 488
Nedskrivning fordran	0	-956
	0	-693

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	12 707	15 117
	12 707	15 117

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	52 369	23 363
Övriga ränteintäkter	11 382	9 967
	63 751	33 330

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	123 934	59 501
Övriga räntekostnader	15 819	4 375
	139 753	63 876

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	3 999	2 332
Övriga räntekostnader	6 931	6 444
Räntekostnade koncern	19 248	8 059
	30 178	16 834

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 984	-1 145
Uppskjuten skatt	-8 763	-6 406
Totalt redovisad skatt	-12 747	-7 551

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		57 526		70 062
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 850	20,60	-14 433
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		22 022		20 465
Skatteeffekt resultat från andelar i intressebolag				483
Skatteeffekt avskrivningar på koncernens övervärden		-4 754		-3 003
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-311		-380
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		-414		945
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar				367
Skatt hänförlig till tidigare år		-189		-3 569
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-17 884		-8 426
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäker		633		
Redovisad effektiv skatt	22,16	-12 747	10,78	-7 551

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-211	0
Justering avseende tidigare år		5
Totalt redovisad skatt	-211	5

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		131 948		23 452
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-27 181	20,60	-4 831
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag				-183
Skatteeffekt resultat från andelar i intressebolag		20 064		3 460
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar		26		-15
Ej skattepliktiga intäkter				3 400
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		6 880		19
Skatteeffekt av räntenetto				4
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag				-1 849
Skatt hänförlig till tidigare år				5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla nedskrivningar				
Redovisad effektiv skatt	0,16	-211	10,78	

Not 12 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 547 299	2 868 469
Inköp	248 217	696 630
Försäljningar/utrangeringar	-44 278	-35 336
Omklassificeringar	60 675	17 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 811 913	3 547 299
Ingående avskrivningar	-280 609	-227 130
Försäljningar/utrangeringar	8 308	0
Årets avskrivningar	-66 320	-53 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 621	-280 609

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

24 (33)

Ingående uppskrivningar	7 138	7 698
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-560	-560
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 578	7 138
Ingående nedskrivningar	-2 571	-2 571
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 571	-2 571
Utgående redovisat värde	3 477 299	3 271 257
Värdering utförd av oberoende värderingsman	5 231 550	5 029 800
Värde baserat på företagsledningens egen bedömning	266 759	395 800
Summa bedömt verkligt värde	5 498 309	5 425 600

Not 13 Ställda säkerheter Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 012 809	2 984 386
Företagsinteckningar	0	9 750
	3 012 809	2 994 136

Not 14 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader avseende skattemässiga avskrivningar på byggnader	2 885	8 960
Obeskattade reserver	25 993	11 290
Summa uppskjuten skatt	28 878	20 250

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 236	173 966
Inköp	15 816	16 951
Försäljningar/utrangeringar	-347	-6 681
Omklassificeringar	17 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 992	184 236
Ingående avskrivningar	-61 335	-57 951
Försäljningar/utrangeringar	125	6 286
Årets avskrivningar	-10 588	-9 670
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 798	-61 335
Utgående redovisat värde	145 194	122 901

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	311
Försäljningar/utrangeringar		-311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-311
Försäljningar/utrangeringar		311
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	306 604	219 388
Försäljning/utrangering	-119 476	-53 921
Årets inköp	283 644	158 673
Omklassificering	-77 962	-17 536
	392 810	306 604

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 001	135 792
Inköp och tillskott, Aktieägartillskott	100	379
Försäljningar/utrangeringar	-9 887	-44 118
Utdelningar	0	-8 418
Resultatandel	3 558	2 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 772	86 001
Utgående redovisat värde	79 772	86 001

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 505	107 371
Inköp och tillskott	0	379
Försäljningar	-7 974	-23 245
Aktieägartillskott	100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 630	84 505
Utgående redovisat värde	76 630	84 505

**Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Centria Holding AB	50%	50%	250	68 310
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	26
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	326
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	0
Kuttervägen Holding AB	50%	50%	25 000	11 096
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	14
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	0
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	0
				79 772

	Org.nr	Säte
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
Glashusen Linköping AB	559306-2747	Linköping
SAS HAW		Frankrike La Gaude
Kuttervägen Holding AB	559206-3100	Stockholm
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Nordic Invest SAS		Frankrike Cannes
Kvarteret Motalagarvaren AB	559346-1733	Linköping

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	25
Centria Holding AB	50%	50%	250	76 025
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	219
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	25
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	325
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	6
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	5
				76 630

	Org.nr	Säte
Kvarteret Motalagarvaren AB	559346-1733	Linköping
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Glashusen Linköping AB	559306-2747	Linköping
SAS HAW		Frankrike La Gaude
Nordic Invest SAS		Frankrike Cannes

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 599	86 130
Inköp	244	179
Försäljningar	0	-1 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 843	84 599
Ingående nedskrivningar	-969	-13
Årets nedskrivningar	-40 100	-956
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 069	-969
Utgående redovisat värde	43 774	83 630

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 212	13 922
Försäljningar	0	-1 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 212	12 212
Ingående nedskrivningar	-969	-13
Årets nedskrivningar	0	-956
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-969	-969
Utgående redovisat värde	11 243	11 243

**Not 20 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 334	154
Tillkommande fordringar	262	97 334
Avgående fordringar	0	-154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 596	97 334
Utgående redovisat värde	97 596	97 334

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800	0
Tillkommande fordringar	0	1 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800	1 800
Utgående redovisat värde	1 800	1 800

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna intäkter / Förutbetalda kostnader	1 747	1 288
	1 747	1 288

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier, kvotvärde i kr	1 000	10 000
	1 000	

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier, kvotvärde i kr	1 000	10 000
	1 000	

**Not 23 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som betalas mellan 2 och 5 år	387 344	305 748
Skulder som betalas efter 5 år	591 407	722 546
	978 751	1 028 294
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	0	35 000
Övriga skulder	70 492	109 994
	70 492	144 994

Not 24 Skulder som avser flera poster

Koncernen

Företagets banklån om 2 698 121 redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	894 890	859 595
	894 890	859 595
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 803 231	1 821 388
	1 803 231	1 821 388
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	35 000
	0	35 000

**Not 25 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 046	369
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	57 000	57 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	13 824	8 628
Förutbetalda hyror	40 210	45 342
Semesterlöneskulder	3 750	3 272
Upplupna sociala avgifter	1 144	987
Övriga upplupna kostnader	15 330	15 514
	74 258	73 743

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 918	2 332
	3 918	2 332

Not 27 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-342	0
Mottagna koncernbidrag	52 865	41 652
Lämnade koncernbidrag	-51 389	-41 475
	1 134	177

Not 28 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 712	214 809
Inköp	8 800	79 185
Försäljningar	-158	-431
Reglering slutlikvid	-7 500	0
Nedskrivning andel i koncernföretag	0	-8 020
Aktieägartillskott	20 700	1 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 554	286 712
Utgående redovisat värde	308 554	286 712

**Not 29 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vasaparken Fastighets AB	100%	100%	1 000	32
Vasaparken Förvaltnings AB	100%	100%	1 000	1 560
Storgården i Rimforsa AB	100%	100%	1 000	1 300
Vasaparken Invest AB	100%	100%	500	1 050
LöBo Fastighetservice AB	52%	52%	260	26
Mad Work AB	100%	100%	1 000	620
Bopro Linköping AB	100%	100%	500	840
Bergåh AB	100%	100%	500	1 520
Vasaparken Stockholm AB	100%	100%	1 020	91 970
Träbyn Invest AB	100%	100%	1 000	18 960
Vasaparken Kungsholmen AB	100%	100%	500	10 000
Vasaparken BOAB AB	93%	93%	930	2 695
Juneparken AB	100%	100%	250	92 592
Michael Hagbergs Fastighetservice AB	51%	51%	255	73
Tenntorpet Invest KB	0,1%			1
Vissland Holding AB	100%	100%	500	67 114
Ilos Fastigheter Holding AB	100%	100%	500	250
Vasaparken Stockholm Holding AB	100%	100%	500	17 950
				308 554

	Org.nr	Säte
Vasaparken Fastighets AB	556467-7002	Linköping
Vasaparken Förvaltnings AB	556790-5764	Linköping
Storgården i Rimforsa AB	556619-4071	Kinda
Vasaparken Invest AB	559031-8951	Linköping
LöBo Fastighetservice AB	556985-2733	Linköping
Mad Work AB	556452-9518	Linköping
Bopro Linköping AB	559162-5271	Linköping
Bergåh AB	559162-4506	Linköping
Vasaparken Stockholm AB	556953-6211	Linköping
Träbyn Invest AB	559194-3203	Stockholm
Vasaparken Kungsholmen AB	559031-8993	Linköping
Vasaparken BOAB AB	556660-5944	Stockholm
Juneparken AB	559222-4025	Linköping
Michael Hagbergs Fastighetservice AB	556893-1884	Nynäshamn
Tenntorpet Invest KB	969682-2411	Linköping
Vissland Holding AB	556892-3634	Linköping
Ilos Fastigheter Holding AB	559418-5554	Linköping
Vasaparken Stockholm Holding AB	559275-6372	Linköping

**Not 30 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för dotterbolag	1 515 524	1 376 517
	1 515 524	1 376 517

Linköpingsinvest AB har lämnat borgensförbindelse såsom för egen skuld för säljarens rätta fullgöranden av sina åtaganden enligt avtal avseende Bergåh AB org nr 559162-4506.

Generell Borgen obegränsad gällande Tenntorpet Invest KB org nr 969682-2411, Löbo Smedjebacken 3 AB org nr 559174-6648, Vasaparken Förvaltnings AB org nr 556790-5764, Motala Holm 6:20 AB org nr 556730-4406, Vasaparken Fastighets AB org nr 556467-7002 och Nordic Income Fund Livreal Harmony AB org nr 556967-6652, Motalagarvaren Fastigheter AB org nr 559226-7073.

Linköpingsinvest AB org nr 556309-2138, har gått i borgen, såsom för egen skuld (proprieborgen), för Säljarens förpliktelser enligt Aktieöverlåtelseavtal mellan Nordic Income Fund Livreal Harmony AB org nr 556967-6652 och Vasaparken BOAB AB org nr 556660-5944.

**Not 31 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 086 061
årets vinst	131 737
	1 217 797
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 250
i ny räkning överföres	1 204 547
	1 217 797

**Not 32 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	176	176
Periodiseringsfond 2023	342	0
	517	176
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	0

2024052110156

Linköping 2024-05-03



Thomas Åhman
Ordförande




Oscar Åhman



Monika Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Linköpingsinvest AB, org.nr 556309-2138

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Linköpingsinvest AB för år 2023.

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 2023 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 revisionsmed 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.

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

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 förvaltning för Linköpingsinvest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed 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.

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.

Linköping den 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor