


Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Linköpingsinvest AB
556309-2138
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Linköpingsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2023-05-10


Thomas Åhman

Styrelsen för Linköpingsinvest AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, förvalta, utveckla och hyra ut 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 68 hel- och delägda fastigheterna har tillsammans, per utgången av 2022, en uthyrningsbar yta om 261 000 kvadratmeter.

Antalet anställda uppgår vid samma tidpunkt till 58 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

Koncernens sammansättning har under året förändrats genom att intressebolagen Tenntorpet Invest KB och Vissland Holding AB nu är helägda dotterbolag samt att Nordic Income Fund Livreal Harmony AB har avyttrats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina har skapat oro på de finansiella markanderna, bl.a. med inflationstryck och höjda markandsräntor som följd.

Vår bedömning är att detta kommer att påverka fastighetsmarkanden negativt.

Företaget ser en fortsatt god efterfrågan på lokaler och bostäder på de marknader där vi är verksamma.

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.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	307 381	238 882	314 735	206 568
Resultat efter finansiella poster	70 062	152 777	312 435	56 145
Balansomslutning	4 755 997	3 953 562	3 377 970	3 068 860
Soliditet (%)	28	33	35	29
Antal anställda	58	53	56	51
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	23 275	31 384	374 097	54 975
Balansomslutning	1 905 987	1 581 486	1 452 771	1 108 808
Soliditet (%)	58	69	74	65

2023060827241

Förändringar i eget kapital

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
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-11 275		-11 275
Förvärv från minoritet			-212	-288	-500
Försäljning till minoriteten			-695	2 034	1 339
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 årsstämman:				
Utdelning		-11 275		-11 275
Balanseras i ny räkning		36 716	-36 716	0
Årets resultat			23 457	23 457
Belopp vid årets utgång	10 000	1 074 733	23 457	1 108 190

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	1 154 836	1 967	1 167 857
Utdelning			-11 530		- 11 530
Förvärv från minoriteten			-10 330	30	-10 300
Aktieägartillskott				50	50
Årets resultat			153 238	-241	152 997
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 286 214	1 806	1 299 074

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	694 982	365 840	1 070 822
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-11 531		-11 531
Årets resultat			36 716	36 716
Belopp vid årets utgång	10 000	1 049 292	36 716	1 096 008

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 074 733 085
årets vinst	23 456 634
	1 098 189 719
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	12 129 000
i ny räkning överföres	1 086 060 719
	1 098 189 719

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 58 procent och koncernens soliditet till 28 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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	307 381	238 882
Övriga rörelseintäkter		4 550	16 706
		311 931	255 588
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-92 713	-40 716
Övriga externa kostnader	3, 4	-94 136	-115 875
Personalkostnader	5	-39 903	-37 462
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 709	-57 852
Övriga rörelsekostnader		-325	-296
		-290 786	-252 201
Rörelseresultat		21 145	3 387
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	95 999	133 164
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	2 338	52 735
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-661	2 748
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	15 117	9 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 876	-48 754
		48 917	149 390
Resultat efter finansiella poster		70 062	152 777
Resultat före skatt		70 062	152 777
Skatt på årets resultat	11	-1 145	-1 969
Uppskjuten skatt		-6 406	2 189
Årets resultat		62 510	152 997
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		56 216	153 238
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6 294	-241

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12, 13, 14	3 271 257	2 646 466
Inventarier, verktyg och installationer	15	122 901	116 015
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	306 604	219 388
		3 700 762	2 981 869

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	86 001	135 792
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	83 630	86 117
Andra långfristiga fordringar	20	97 334	154
		266 965	222 063
Summa anläggningstillgångar		3 967 727	3 203 932

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		664	773
		664	773

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 919	14 111
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		467 642	446 486
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		16 282	10 805
Övriga fordringar		265 607	185 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 288	1 984
		762 738	659 323

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		788 270	749 630
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

4 755 997 **3 953 562**

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
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		1 330 248	1 286 214
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 341 302	1 297 268
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		9 846	1 806
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		9 846	1 806
Summa eget kapital		1 351 148	1 299 074
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	20 250	13 810
		20 250	13 810
Långfristiga skulder	23, 24		
Checkräkningskredit	25	369	1 776
Skulder till kreditinstitut		859 595	730 378
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		44 620	0
Övriga skulder		123 710	125 080
		1 028 294	857 234
Kortfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		1 821 388	1 316 058
Förskott från kunder		1 125	0
Leverantörsskulder		30 975	25 673
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		86 025	39 682
Aktuella skatteskulder		0	798
Övriga skulder		343 049	337 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	73 743	64 003
		2 356 305	1 783 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 755 997	3 953 562

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

8 (32)

2023060827246

Koncernens

Kassaflödesanalys Tkr

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	21 145	3 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	685	
-avskrivningar	63 709	57 852
Erhållen ränta	15 117	2 677
Erlagd ränta	-59 724	-46 388
Betald skatt	-1 274	-13 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	39 658	3 580

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring varulager mm	109	-10 539
Förändring av kortfristiga fordringar	13 193	16 012
Förändring av kortfristiga skulder	-1 108	-35 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 852	-26 258

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-3 173	-171 596
Försäljning av dotterföretag	93 370	90 148
Investering i intresseföretag		-2 425
Investeringar i materiella anl tillgångar	-225 379	-193 682
Försäljning av intresseföretag		15 848
Utdelning på aktier	8 438	2 127
Försäljning av materiella anl tillgångar		20 889
Försäljning av finansiella anl tillgångar		7 384
Förvärv av finansiella anl tillgångar		-7 541
Ökning / minskning av långfristiga fordringar	-163 187	-82 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-289 931	-321 269

Finansieringsverksamheten

Ökning / minskning av skulder till kreditinstitut	236 710	197 473
Tillskott från minoritet		
Ökning / minskning av skulder övriga lån	-52 022	68 078
Utdelning	-11 275	-11 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 413	254 021

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	89 534	183 040
Likvida medel vid årets slut	24 868	89 534

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Reaförlust materiella anläggningstillgångar	685	
---	-----	--

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	15	0	0
--------------------------	----	---	---

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	28, 29, 30	286 712	214 809
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18, 30	84 505	107 371
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	11 243	13 909
Andra långfristiga fordringar	20	1 800	0
Summa anläggningstillgångar		384 260	336 089

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		1 084 274	953 149
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		276 899	200 014
Övriga fordringar		141 156	81 200
		1 502 329	1 234 363

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		19 398	11 034
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		1 521 727	1 245 397
		1 905 987	1 581 486

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

1 074 733

1 049 292

Årets resultat

23 457

36 716

1 098 190

1 086 008

Summa eget kapital

1 108 190

1 096 008

Obeskattade reserver

32

176

176

Långfristiga skulder

23, 24

Checkräkningskredit

25

0

0

Skulder till kreditinstitut

35 000

35 000

Övriga skulder

109 994

81 487

Summa långfristiga skulder

144 994

116 487

Kortfristiga skulder

24

Leverantörsskulder

11

197

Skulder till koncernföretag

394 269

174 578

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

84 404

22 667

Aktuella skatteskulder

0

616

Övriga skulder

171 611

168 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

2 332

1 847

Summa kortfristiga skulder

652 627

368 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 905 987

1 581 486

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

12 (32)

Moderbolagets	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-347	-4 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar		
- Erhållen ränta	33 330	770
Erlagt ränta	-16 834	-2 630
Skatt	-1 349	-218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 800	-6 554
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		609
Förändring av kortfristiga skulder	-261	-356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 539	-6 301
Investeringsverksamheten		
Försäljning av intressebolag		1 392
Förvärv av intressebolag		-1 830
Utlåning till intressebolag / dotterbolag	-41 614	-72 213
Utdelning på aktier	16 797	19 034
Försäljning av dotterbolag	-327	182
Förvärv av dotterbolag	-3 597	-41 624
Investeringar i finansiella anl tillgångar		-5 449
Försäljning av finansiell anl tillgångar	29	9 980
Övriga långfristiga fordringar	-59 218	17 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 930	-73 295
Finansieringsverksamheten		
Ökning av skulder till intressebolag/dotterbolag	105 269	35 000
Amortering övriga skulder		
Upptagna övriga lån	-12 239	27 428
Förändring checkkredit		
Utdelning	-11 275	-11 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 755	50 897
Årets kassaflöde	8 364	-28 699
Likvida medel vid årets början	11 034	39 733
Likvida medel vid årets slut	19 398	11 034

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

Hyresintäkter

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 nettoredovisas 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, 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 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:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	39 620	19 974
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	603 242	541 000
Förfaller till betalning senare än fem år	104 791	127 033
Summa	747 854	688 007
Under perioden erhållna variabla hyresintäkter	193 066	175 886

14,34 % 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 7 579 tkr (4 082 tkr)

Moderbolaget

Moderbolaget har inga hyreskontrakt.

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 185 tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	1 006	1 149
Senare än ett år men inom fem år	664	1 578
	1 670	2 727

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.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	975	842
Övriga tjänster	203	353
	1 178	1 195

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.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	91	87
Övriga tjänster	55	195
	146	282

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20	19
Män	38	34
	58	53
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	4 213	3 813
Övriga anställda	23 706	21 816
	27 918	25 629
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	470	448
Pensionskostnader för övriga anställda	1 563	1 441
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 575	7 771
	11 608	9 660
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	39 526	35 289
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**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	99 596	133 164
Tilläggsköpeskillning förvärv	-3 597	0
	95 999	133 164

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna utdelningar	6 629	2 019
Resultat vid avyttringar	-34 582	30
Nedskrivningar	-8 020	0
Återföring av nedskrivningar	35 375	0
	-599	2 049

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

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	-364
Resultatandel från intresseföretag	2 338	53 099
	2 338	52 735

Moderbolaget

	2022	2021
Resultat från andelar i intressebolag	0	-26
Utdelningar	8 418	17 963
	8 418	17 937

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

	2022	2021
Erhållna utdelningar	1 750	2 127
Resultat vid avyttringar	-1 456	2 739
Nedskrivningar	-956	-2 118
	-661	2 748

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna utdelningar	1 750	2 127
Resultat vid avyttringar	-1 488	5 323
Nedskrivning fordran	-956	-2 118
	-693	5 332

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

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	15 117	9 497
	15 117	9 497

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	23 363	13 338
Övriga ränteintäkter	9 967	5 129
	33 330	18 467

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	59 501	48 754
Övriga räntekostnader	4 375	0
	63 876	48 754

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	2 332	1 979
Övriga räntekostnader	6 444	4 106
Räntekostnade koncern	8 059	1 798
Valutakursförlust	0	42
	16 834	7 926

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 145	-1 969
Uppskjuten skatt	-6 406	2 189
Totalt redovisad skatt	-7 551	220

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		70 062		152 777
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 433	20,60	-31 472
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		20 465		28 529
Skatteeffekt resultat från andelar i intressebolag		483		10 863
Skatteeffekt avskrivningar på koncernens övervärden		-3 003		-2 829
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-380		-3 177
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		945		1 348
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar		367		438
Skatt hänförlig till tidigare år		-3 569		-359
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-8 426		-3 121
Redovisad effektiv skatt	10,78	-7 551	-0,14	220

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-737
Justering avseende tidigare år	5	0
Totalt redovisad skatt	5	-737

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		23 452		37 453
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 831	20,60	-7 715
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		-183		1 097
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar		3 460		4 554
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-15		-40
Skatteeffekt av räntenetto		3 400		2 100
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag		19		0
Skatt hänförlig till tidigare år		4		-733
Skatteeffekt av ej avdragsgilla nedskrivningar		-1 849		
Redovisad effektiv skatt	-0,02	5	1,97	-737

**Not 12 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 868 469	2 356 989
Inköp	696 630	677 204
Försäljningar/utrangeringar	-35 336	-189 906
Omklassificeringar	17 536	24 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 547 299	2 868 469
Ingående avskrivningar	-227 130	-184 109
Försäljningar/utrangeringar	0	11
Årets avskrivningar	-53 479	-43 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 609	-227 130
Ingående uppskrivningar	7 698	8 258
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-560	-560
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 138	7 698
Ingående nedskrivningar	-2 571	0
Årets nedskrivningar	0	-2 571
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 571	-2 571
Utgående redovisat värde	3 271 257	2 646 466
Värdering utförd av oberoende värderingsman	5 029 800	4 311 800
Värde baserat på företagsledningens egen bedömning	395 800	416 937
Summa bedömt verkligt värde	5 425 600	4 728 737

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

24 (32)

2023060827262

Not 13 Ställda säkerheter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 984 386	2 231 382
Företagsinteckningar	9 750	9 750
	2 994 136	2 241 132

Not 14 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader avseende skattemässiga avskrivningar på byggnader	8 960	3 437
Obeskattade reserver	11 290	10 373
Summa uppskjuten skatt	20 250	13 810

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 966	152 973
Inköp	16 951	24 263
Försäljningar/utrangeringar	-6 681	-3 820
Omklassificeringar	0	550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 236	173 966
Ingående avskrivningar	-57 951	-46 998
Försäljningar/utrangeringar	6 286	857
Årets avskrivningar	-9 670	-11 689
Omklassificeringar	0	-121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 335	-57 951
Utgående redovisat värde	122 901	116 015

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311	311
Försäljningar/utrangeringar	-311	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	311
Ingående avskrivningar	-311	-311
Försäljningar/utrangeringar	311	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-311
Utgående redovisat värde	0	0

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	219 388	208 898
Försäljning/utrangering	-53 921	-186 972
Årets inköp	158 673	221 645
Omklassificering	-17 536	-24 183
	306 604	219 388

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 792	180 954
Inköp och tillskott, Aktieägartillskott	379	5 026
Försäljningar/utrangeringar	-44 118	-16 212
Utdelningar	-8 418	-87 075
Resultatandel	2 366	53 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 001	135 792
Utgående redovisat värde	86 001	135 792

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 371	188 659
Inköp och tillskott	379	4 130
Försäljningar	-23 245	-1 418
Utdelningar	0	-84 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 505	107 371
Utgående redovisat värde	84 505	107 371

**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	64 507
Luxora Invest AB	43,75%	43,75%	219	9 888
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	31
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	438
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	6
Kuttervägen Holding AB	50%	50%	25 000	11 101
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	25
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	5
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	0
Vasaparken Stockholm Holding AB	50%	50%	250	0
				86 001

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

26 (32)

	Org.nr	Säte
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Luxora Invest AB	559044-2926	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
Vasaparken Stockholm Holding AB	559275-6372	Linköping

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	25
Centria Holding AB	50%	50%	250	76 025
Luxora Invest AB	43,75%	43,75%	219	5 224
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	219
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	25
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	225
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	6
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	5
Vasaparken Stockholm Holding AB	50%	50%	250	2 750
				84 505

	Org.nr	Säte
Kvarteret Motalagarvaren AB	559346-1733	Linköping
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Luxora Invest AB	559044-2926	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
Vasaparken Stockholm Holding AB	559275-6372	Linköping

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 130	13 801
Inköp	179	76 974
Försäljningar	-1 710	-4 645
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 599	86 130
Ingående nedskrivningar	-13	0
Årets nedskrivningar	-956	-13
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-969	-13
Utgående redovisat värde	83 630	86 117

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 922	13 117
Inköp		5 449
Försäljningar	-1 710	-4 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 212	13 923
Ingående nedskrivningar	-13	0
Årets nedskrivningar	-956	-13
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-969	-13
Utgående redovisat värde	11 243	13 909

Av årets nedskrivningar avser 955 631 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154	0
Tillkommande fordringar	97 334	154
Avgående fordringar	-154	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 334	154
Utgående redovisat värde	97 334	154

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	1 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800	0
Utgående redovisat värde	1 800	0

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna intäkter / Förutbetalda kostnader	1 288	1 984
	1 288	1 984

**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**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som betalas mellan 2 och 5 år	305 748	617 978
Skulder som betalas efter 5 år	722 546	239 256
	1 028 294	857 234

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	35 000	35 000
Övriga skulder	109 994	81 487
	144 994	116 487

**Not 24 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 2 680 983 redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	859 595	730 378
	859 595	730 378
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 821 388	1 316 058
	1 821 388	1 316 058

Moderbolaget

2022-12-31 **2021-12-31**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

35 000

35 000

35 000

35 000

**Not 25 Checkräkningskredit
Koncernen**

2022-12-31 **2021-12-31**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till

60 000

60 000

Moderbolaget

2022-12-31 **2021-12-31**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till

57 000

50 000

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

2022-12-31 **2021-12-31**

Upplupna räntor

8 628

4 476

Förutbetalda hyror

45 342

43 883

Semesterlöneskulder

3 272

2 606

Upplupna sociala avgifter

987

802

Övriga upplupna kostnader

15 514

12 235

73 743

64 003

Moderbolaget

2022-12-31 **2021-12-31**

Upplupna räntekostnader

2 332

1 772

Övriga upplupna kostnader

0

75

2 332

1 847

**Not 27 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

2022

2021

Mottagna koncernbidrag

41 652

47 805

Lämnade koncernbidrag

-41 475

-41 735

177

6 070

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 809	106 370
Inköp	79 185	108 591
Försäljningar	-431	-152
Nedskrivning andel i koncernföretag	-8 020	0
Aktieägartillskott	1 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 712	214 809
Utgående redovisat värde	286 712	214 809

**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	860
Storgården i Rimforsa AB	100%	100%	1 000	1 300
Vasaparken Invest AB	100%	100%	500	750
LöBo Fastighetsservice AB	52%	52%	260	26
Mad Work AB	100%	100%	1 000	620
Bopro Linköping AB	100%	100%	500	840
Sandanäs Förvaltning AB	100%	100%	500	50
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	0
Vasaparken BOAB AB	93%	93%	930	2 695
Juneparken AB	100%	100%	250	99 792
by M H AB	100%	100%	500	108
Michael Hagbergs Fastighetsservice AB	51%	51%	255	73
Tenntorpet Invest KB	0,1%			1
Vissland Holding AB	100%	100%	500	67 114
				286 712

	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 Fastighetsservice AB	556985-2733	Linköping
Mad Work AB	556452-9518	Linköping
Bopro Linköping AB	559162-5271	Linköping
Sandanäs Förvaltning AB	559078-1679	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
by M H AB	559162-5222	Linköping
Michael Hagbergs Fastighetservice AB	556893-1884	Stockholm
Tenntorpet Invest KB	969682-2411	Linköping
Vissland Holding AB	556892-3634	Linköping

Not 30 Eventualförpliktelser Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterbolag	1 376 517	839 242
	1 376 517	839 242

Linköpingsinvest AB har ställt ut kapitaltäckningsgarantier för dotterbolagen Vasaparken Stockholm Holding AB, Vasaparken Boab Stockholm AB, Leijonsköldska Holding AB, VP BOAB Rotsunda AB och VP BOAB Resåren AB. fram t.o.m 2023-06-30

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.

Generellt Borgensåtagande 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, Vasaparken D8 AB org nr 559028-9301, Leijonsköldska Fastighets AB org nr 556212-0815, Nordic Income Fund Livreal Harmny AB org nr 556967-6652, Fastigheten Ekkällan 9 AB org nr 559130-8530 och Vissland Holding AB org nr 556892-3634.

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

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 074 733
årets vinst	23 457
	1 098 190
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	12 129
i ny räkning överföres	1 086 061
	1 098 190

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 2022.

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 2022 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 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.

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 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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
- 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 revisions sed 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 2023- 05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor