

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Linköpingsinvest AB
556309-2138

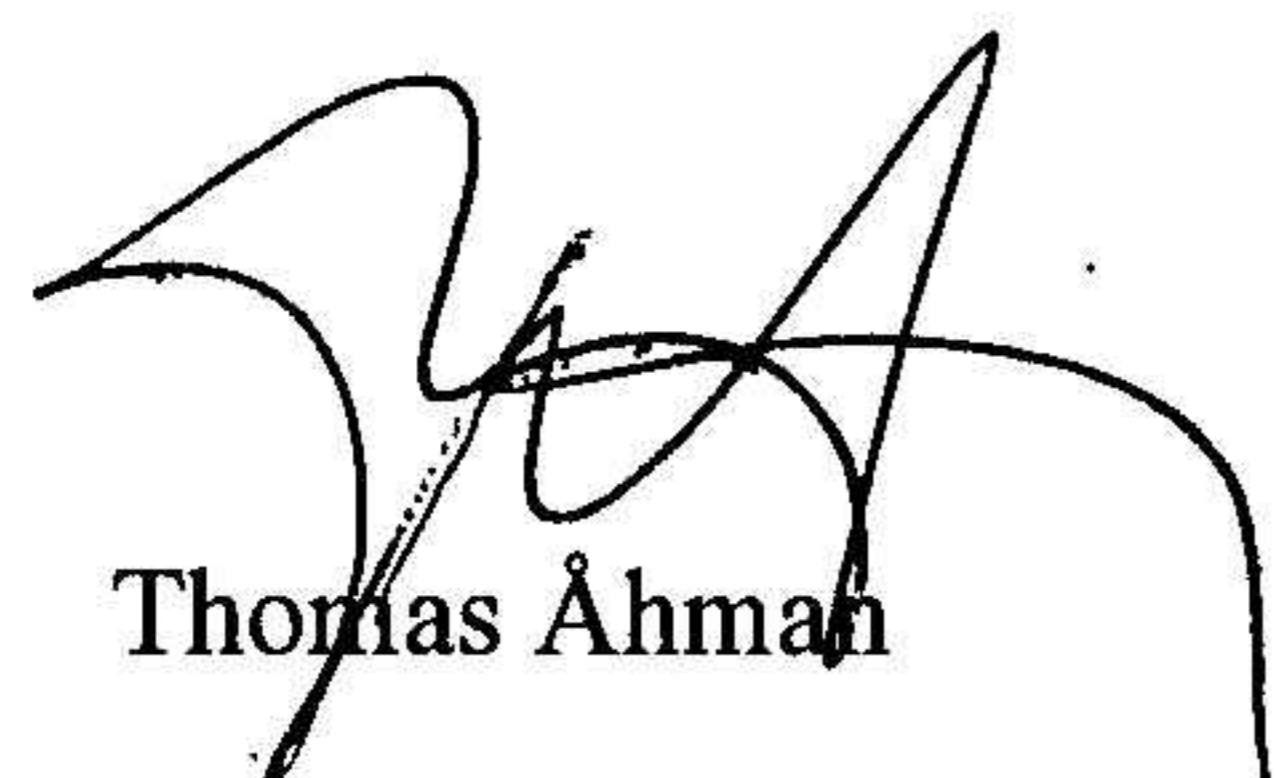
Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Linköpingsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-06-16 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2022-06 -16


Thomas Ahman

Styrelsen för Linköpingsinvest AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 genom dotterbolag och intressebolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och hyra ut fastigheter. Verksamheten bedrivs huvudsakligen i Linköping, där bolaget har sitt säte, och i Stockholmsområdet.

Koncernens fastighetsbestånd består av såväl kommersiella fastigheter som bostäder och samhällsfastigheter. De 66 hel- och delägda fastigheterna har tillsammans, per utgången av 2021, en uthyrningsbar yta om 239 000 kvadratmeter.

Antalet anställda uppgår vid samma tidpunkt till 53 personer.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern med helägda dotterbolagen Vasaparken Fastighets AB org nr 556467-7002, Vasaparken Förvaltnings AB org nr 556790-5764, Storgården i Rimforsa AB org nr 556619-4071, Vasaparken Invest AB org nr 559031-8951, Vissland Förvaltning AB org nr 559078-1695, Centria Stockholm AB org nr 556953-6211, Centria Kungsholmen AB, 559031-8993, Centria Förvaltning AB, 559031-8969, Bergåh AB org nr 559162-4506, Sandanäs Förvaltning org nr 559078-1679, by M.H AB, 559162-5222, Centria Kungsholmsterrassen i Stockholm AB, 559068-9526. Juneparken AB, 559222-4025, Träbyn Invest AB, 559194-3203 samt Mad Work AB, 556452-9518.

I Vasaparken Fastighets AB ingår dotterbolagen Vasamark Svenska AB, Öknehults Gård AB, V Avenue Real Estate AB, Ågruppen Fastigheter AB, Bardfast AB, Vasaparken Domaren 13 AB, Vasaparken City AB, Centria Absalon AB, Fastighets AB Ormtjusaren, Vasaparken D8 AB samt Vasaparken Stora Torget AB.

Förutom ovannämnda helägda dotterbolag finns även 12 delägda dotterbolag.

Intressebolag

Bolaget är delägare i ett fyrtiotal intressebolag.

Genom det hälftenägda intressebolaget Centria Holding AB ägs och förvaltas delar av fastigheterna i Stockholm med kranskommuner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående pandemin har haft en negativ inverkan på företagets verksamhet och resultat under året. Majoriteten av koncernens hyresintäkter kommer från verksamheter som inte påverkats i så stor utsträckning av pandemin, vilket gör att påverkan från pandemin är begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemins verkningar kommer att påverka oss även under 2022. Det är styrelsens bedömning att effekten på bolagets resultat och ekonomiska ställning inte är eller kommer att vara väsentlig.

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	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	238 882	314 735	206 568	145 923
Resultat efter finansiella poster	152 777	312 435	56 145	147 657
Balansomslutning	3 953 562	3 377 970	3 068 860	2 842 402
Soliditet (%)	33	35	29	29
Antal anställda	53	56	51	50
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	31 384	374 097	54 975	22 952
Balansomslutning	1 581 486	1 452 771	1 108 808	900 604
Soliditet (%)	69	74	65	72

W

Förändring av 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	1 154 836	1 967	1 167 857
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-11 530		-11 530
Förvärv från minoritet			-10 330	30	-10 300
Erhållna 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	0	-11 531
Balanseras i ny räkning		365 840	-365 840	0
Årets resultat			36 716	36 716
Belopp vid årets utgång	10 000	1 049 292	36 716	1 096 008

JW

ank=20220629;2022063009439

Förändring av eget kapital föregående år

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital		Totalt
			inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	10 000	1 054	867 408	1 860	880 322
Utdelning			- 11 313		- 11 313
Försäljning till minoriteten			78	- 4	74
Förvärv från minoriteten			- 8 500		- 8 500
Aktieägartillskott			- 60	65	5
Årets resultat			307 223	46	307 269
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 154 836	1 967	1 167 857

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	10 000	628 632	77 663	716 295
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		77 663	-77 663	0
Utdelning		-11 313		-11 313
Årets resultat			365 840	365 840
Belopp vid årets utgång	10 000	694 982	365 840	1 070 822

JW

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 049 291 713
årets vinst	36 716 373
	1 086 008 086
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (11 275 kronor per aktie)	11 275 000
i ny räkning överföres	1 074 733 086
	1 086 008 086

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 69 procent och koncernens soliditet till 33 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.

ju

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	238 882	314 735
Övriga rörelseintäkter		16 706	9 184
		255 588	323 919
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-40 716	0
Övriga externa kostnader	3, 4	-115 875	-229 366
Personalkostnader	5	-37 462	-36 983
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-57 852	-51 929
Övriga rörelsekostnader		-296	-51
		-252 201	-318 329
Rörelseresultat		3 387	5 590
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	133 164	322 083
Resultat från andelar i intresseföretag	7	52 735	25 387
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 748	3 146
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 497	2 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 754	-46 583
		149 390	306 845
Resultat efter finansiella poster		152 777	312 435
Resultat före skatt		152 777	312 435
Aktuell skatt	11	-1 969	3 008
Uppskjuten skatt		2 189	-8 174
Årets resultat		152 997	307 269
Moderbolagets andel av årets resultat		153 238	307 223
Minoritetens andel av årets resultat		-241	46

✓

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

12

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

13, 14

2 646 466

2 181 138

Maskiner och inventarier

15

116 015

105 975

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

16

219 388

208 898

2 981 869

2 496 011

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

17, 18,
19

135 792

180 954

Andra långfristiga värdepappersinnehav

20

86 117

13 801

Andra långfristiga fordringar

21

154

0

222 063

194 755

Summa anläggningstillgångar

3 203 932

2 690 766

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror

773

1 039

Pågående arbete för annans räkning

10 805

0

11 578

1 039

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 111

11 277

Fordringar hos intresseföretag

446 486

358 088

Övriga fordringar

185 937

122 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22

1 984

10 792

648 518

503 125

Kassa och bank

89 534

183 040

Summa omsättningstillgångar

749 630

687 204

SUMMA TILLGÅNGAR

3 953 562

3 377 970

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital

10 000

10 000

Övrigt tillskjutet kapital

1 054

1 054

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

1 286 214

1 154 836

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

1 297 268

1 165 890

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse

1 806

1 967

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

1 806

1 967

Summa eget kapital

1 299 074

1 167 857

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

24

13 810

15 642

13 810

15 642

Långfristiga skulder

25, 26

Checkräkningskredit

27

1 776

1 841

Skulder till kreditinstitut

730 378

612 435

Övriga skulder

125 080

57 002

857 234

671 278

Kortfristiga skulder

26

Skulder till kreditinstitut

1 316 058

1 130 616

Leverantörsskulder

25 673

41 661

Skulder till intresseföretag

39 682

122 066

Aktuella skatteskulder

798

13 134

Övriga skulder

337 230

173 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

64 003

42 255

1 783 444

1 523 193

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 953 562

3 377 970

ank=20220629-2022063009444

✓

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

9 (36)

ank=20220629;2022063009445

Koncernens	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 387	5 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
-avskrivningar	57 852	51 929
Erhållen ränta	2 677	3 230
Erlagd ränta	-46 388	-52 552
Betald skatt	-13 948	11 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 580	19 378
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring varulager mm	-10 539	-98
Förändring av kortfristiga fordringar	16 012	-15 710
Förändring av kortfristiga skulder	-35 311	30 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 258	33 861
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-171 596	-146 143
Försäljning av dotterföretag	90 148	403 591
Investering i intresseföretag	-2 425	-1 144
Investeringar i materiella anl tillgångar	-193 682	-330 468
Försäljning av intresseföretag	15 848	5 578
Utdelning på aktier	2 127	7 246
Försäljning av materiella anl tillgångar	20 889	20 805
Försäljning av finansiella anl tillgångar	7 384	3 990
Förvärv av finansiella anl tillgångar	-7 541	-6 332
Ökning / minskning av långfristiga fordringar	-82 421	-132 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321 269	-174 878
Finansieringsverksamheten		
Ökning / minskning av skulder till kreditinstitut	197 473	251 940
Tillskott från minoritet		
Ökning / minskning av skulder övriga lån	68 078	13 916
Utdelning	-11 530	-11 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	254 021	254 543
Årets kassaflöde	-93 506	113 526
Likvida medel vid årets början	183 040	69 514
Likvida medel vid årets slut	89 534	183 040

JW

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Övriga rörelseintäkter		844	4
		844	4
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-5 320	-4 948
		-5 320	-4 948
Rörelseresultat		-4 476	-4 944
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 049	368 362
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	17 937	5 890
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	5 332	1 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 467	11 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 926	-7 395
		35 859	379 041
Resultat efter finansiella poster		31 383	374 097
Bokslutsdispositioner	29	6 070	-8 257
Resultat före skatt		37 453	365 840
Skatt på årets resultat	11	-737	0
Årets resultat		36 716	365 840

ju

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

15

0

0

0

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

19, 30,
31

214 809

106 370

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda
företag

17, 18,
19

107 371

188 659

Andra långfristiga värdepappersinnehav

20

13 909

13 117

Andra långfristiga fordringar

21

0

0

336 089

308 146

Summa anläggningstillgångar

336 089

308 146

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

196

Fordringar hos koncernföretag

953 149

934 284

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda
företag

200 014

72 825

Övriga fordringar

81 200

97 118

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22

0

468

1 234 363

1 104 891

Kassa och bank

11 034

39 733

Summa omsättningstillgångar

1 245 397

1 144 624

SUMMA TILLGÅNGAR

1 581 486

1 452 770

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23, 32

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000

10 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 049 292

694 982

Årets resultat

36 716

365 840

1 086 008

1 060 822

Summa eget kapital

1 096 008

1 070 822

Obeskattade reserver

33

176

176

Långfristiga skulder

25, 26

Checkräkningskredit

27

0

0

Skulder till kreditinstitut

35 000

0

Övriga skulder

81 487

54 059

Summa långfristiga skulder

116 487

54 059

Kortfristiga skulder

26

Leverantörsskulder

197

506

Skulder till koncernföretag

174 578

115 432

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

22 667

110 711

Aktuella skatteskulder

616

97

Övriga skulder

168 910

100 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

1 847

259

Summa kortfristiga skulder

368 815

327 713

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 581 486

1 452 770

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

13 (36)

ank=20220629;2022063009449

Moderbolagets	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 476	-4 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar		
Erhållen ränta	770	11 538
Erlagt ränta	-2 630	-11 181
Skatt	-218	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 554	-4 595
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	609	-857
Förändring av kortfristiga skulder	-356	687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 301	-4 765
Investeringsverksamheten		
Försäljning av intressebolag	1 392	3 814
Förvärv av intressebolag	-1 830	-1 144
Utlåning till intressebolag / dotterbolag	-72 213	-127 632
Utdelning på aktier	19 034	3 111
Försäljning av dotterbolag	182	50
Förvärv av dotterbolag	-41 624	-36 883
Investeringar i finansiella anl tillgångar	-5 449	-6 171
Försäljning av finansiell anl tillgångar	9 980	1 943
Övriga långfristiga fordringar	17 233	-58 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 295	-221 884
Finansieringsverksamheten		
Ökning av skulder till intressebolag/dotterbolag	35 000	300 000
Amortering övriga skulder		
Upptagna övriga lån	27 428	15 560
Förändring checkkredit		-47 929
Utdelning	-11 531	-11 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 897	256 318
Årets kassaflöde	-28 699	29 669
Likvida medel vid årets början	39 733	10 064
Likvida medel vid årets slut	11 034	39 733

JW

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.

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

Goodwill

Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv eller ett inkrämsförvärv och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

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
Goodwill	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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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

JW

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:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	19 974	45 675
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	541 000	421 399
Förfaller till betalning senare än fem år	127 033	52 405
Summa	688 007	519 479
Under perioden erhållna variabla hyresintäkter	175 886	142 424

8,8 % 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 4 082 tkr (3 362 tkr)

Moderbolaget

Moderbolaget har inga hyreskontrakt.

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 001 tkr.

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

	2021	2020
Inom ett år	1 149	789
Senare än ett år men inom fem år	1 578	1 008
	2 727	1 797

ju

**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.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	842	629
Övriga tjänster	353	412
	1 195	1 041

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.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	87	78
Övriga tjänster	195	171
	282	249

JW

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	19
Män	34	37
	53	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	3 813	2 750
Övriga anställda	21 816	23 645
	25 629	26 394
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	448	415
Pensionskostnader för övriga anställda	1 441	1 434
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 771	7 364
	9 660	9 213
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 289	35 607
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**

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	133 164	322 083
	133 164	322 083

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2 019	405 000
Resultat vid avyttringar	30	0
Återföring av nedskrivningar	0	-35 375
Resultat från andelar i KB	0	-1 263
	2 049	368 362

Ju

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

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	-364	1 782
Resultatandel från intresseföretag	53 099	23 605
	52 735	25 387

Moderbolaget

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	-26	1 790
Utdelningar	17 963	4 100
	17 937	5 890

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

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2 127	3 146
Resultat vid avyttringar	2 739	0
Nedskrivningar	-2 118	
	2 748	3 146

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2 127	3 111
Resultat vid avyttringar	5 323	-2 047
Nedskrivning fordran	-2 118	0
	5 332	1 064

JW

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

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	9 497	2 812
	9 497	2 812

Moderbolaget

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	13 338	9 088
Övriga ränteintäkter	5 129	2 032
	18 467	11 120

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	48 754	46 172
Övriga räntekostnader	0	411
	48 754	46 583

Moderbolaget

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	1 979	2 970
Övriga räntekostnader	4 106	1 580
Räntekostnade koncern	1 798	2 441
Valutakursförlust	42	404
	7 926	7 395

JW

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 969	3 008
Uppskjuten skatt	2 189	-8 174
Totalt redovisad skatt	220	-5 166

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		152 777		312 435
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-31 472	21,40	-66 861
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		28 529		68 926
Skatteeffekt resultat från andelar i intressebolag		10 863		5 162
Skatteeffekt avskrivningar på koncernens övervärden		-2 829		-2 194
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-3 177		-2 273
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		1 348		-13 919
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar		438		0
Skatt hänförlig till tidigare år		-359		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-3 121		5 993
Redovisad effektiv skatt	-0,14	220	1,65	-5 166

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-737	0
Totalt redovisad skatt	-737	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		37 453		366 024
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 715	21,40	-78 329
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		1 097		-8 324
Skatteeffekt ej skattepliktiga utdelningar		4 554		88 742
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-40		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		2 100		0
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag		0		-2 089
Skatt hänförlig till tidigare år		-733		0
Redovisad effektiv skatt	1,97	-737	0,00	0

**Not 12 Goodwill
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 550
Nedskrivning	0	-3 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-355
Nedskrivning	0	355
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 13 Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 356 989	2 587 879
Inköp	677 204	398 351
Försäljningar/utrangeringar	-189 906	-609 876
Omklassificeringar	24 182	-19 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 868 469	2 356 989
Ingående avskrivningar	-184 109	-171 882
Försäljningar/utrangeringar	11	22 752
Årets avskrivningar	-43 032	-36 867
Omklassificeringar	0	1 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 130	-184 109
Ingående uppskrivningar	8 258	8 818
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-560	-560
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 698	8 258
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar		0
Årets nedskrivningar	-2 571	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 571	0
Utgående redovisat värde	2 646 466	2 181 138
Värdering utförd av oberoende värderingsman	4 311 800	4 461 500
Värde baserat på företagsledningens egen bedömning	416 937	77 952
Summa bedömt verkligt värde	4 728 737	4 539 452

JW

**Not 14 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 231 382	1 780 767
	2 231 382	1 780 767

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 973	127 025
Inköp	24 263	26 895
Försäljningar/utrangeringar	-3 820	-11 466
Omklassificeringar	550	10 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 966	152 973
Ingående avskrivningar	-46 998	-45 260
Försäljningar/utrangeringar	857	11 457
Årets avskrivningar	-11 689	-11 307
Omklassificeringar	-121	-1 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 951	-46 998
Utgående redovisat värde	116 015	105 975

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311	311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311	311
Ingående avskrivningar	-311	-311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311	-311
Utgående redovisat värde	0	0

JW

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	208 898	99 986
Årets försäljning	-186 972	-4 913
Årets inköp	221 645	104 979
Omklassificering	-24 183	8 846
	219 388	208 898

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 954	208 167
Inköp och tillskott, Aktieägartillskott	5 026	1 144
Försäljningar/utrangeringar	-16 212	-47 878
Utdelningar	-87 075	0
Resultatandel	53 099	19 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 792	180 954
Utgående redovisat värde	135 792	180 954

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 659	191 326
Inköp och tillskott	4 130	1 144
Försäljningar	-1 418	-3 811
Utdelningar	-84 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 371	188 659
Utgående redovisat värde	107 371	188 659

JW

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

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Centria Group AB	30,5%	30,5%	305	8 574
Centria Holding AB	50%	50%	250	64 522
Vissland Holding AB	50%	50%	250	43 171
Luxora Invest AB	43,75%	43,75%	219	7 982
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	16
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	386
HAW	33,3%	33,3%	40	6
Kuttervägen Holding AB	50%	50%	25 000	11 105
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	25
Nordic Invest	50%	50%	50	5
				135 792

	Org.nr	Säte
Centria Group AB	556755-1972	Linköping
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Vissland Holding AB	556892-3634	Linköping
Luxora Invest AB	559044-2926	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
Glashusen Linköping AB	559306-2747	Linköping
HAW		Frankrike La Gaude
Kuttervägen Holding AB	559206-3100	Stockholm
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Nordic Invest		Frankrike Cannes

JW

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Centria Group AB	30,5%	30,5%	305	138
Centria Holding AB	50%	50%	250	76 025
Vissland Holding AB	50%	50%	250	23 107
Luxora Invest AB	43,75%	43,75%	219	5 320
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	194
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	25
Glashusen i Linköping AB	50%	50%	25 000	225
HAW	33,3%	33,3%	40	6
Nordic Invest	50%	50%	50	5
Vasaparken Stockholm Holding AB	50%	50%	250	2 325
Tenntorpet Invest KB	50%	50%	1	1
				107 371

	Org.nr	Säte
Centria Group AB	556755-1972	Linköping
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Vissland Holding AB	556892-3634	Linköping
Luxora Invest AB	559044-2926	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Glashusen i Linköping AB	559306-2747	Linköping
HAW		Frankrike La Gaude
Nordic Invest		Frankrike Cannes
Vasaparken Stockholm Holding AB	559275-6372	Linköping
Tenntorpet Invest KB	969682-2411	Linköping

**Not 19 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i intressebolag	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för dotterbolag	839 242	326 500
	839 242	326 500

JW

Linköpingsinvest AB har under räkenskapsåret ställt ut kapitaltäckningsgarantier för dotterbolagen Sandanäs Förvaltning AB, by M H AB, Fastighets AB Stiftelsen, Storgården i Rimforsa AB samt VP BOAB Berghusen AB.

Generellt Borgensåtagande gällande Tenntorpet Invest KB reg nr 969682-2411, Löbo Smedjebacken 3 AB reg nr 559174-6648, Vasaparken Förvaltnings AB reg nr 556790-5764, Motala Holm 6:20 AB reg nr 556730-4406, Vasaparken Fastighets AB reg nr 556467-7002, Vasaparken D8 AB reg nr 559028-9301, Vasaparken BOAB AB reg nr 556660-5944, Leijonsköldska Fastighets AB reg nr 556212-0815, VP BOAB Berghusen AB reg nr 556967-6652

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 801	11 458
Inköp	76 974	6 332
Försäljningar	-4 645	-3 990
Omklassificeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 130	13 801
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-13	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13	0
Utgående redovisat värde	86 117	13 801

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 117	10 936
Inköp	5 449	6 171
Försäljningar	-4 644	-3 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 923	13 117
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-13	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13	0
Utgående redovisat värde	13 909	13 117

JW

**Not 21 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 651
Tillkommande fordringar	154	0
Avgående fordringar	0	-1 650
Omklassificeringar	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154	0
Utgående redovisat värde	154	0

Moderbolaget

I moderbolaget föreligger inga andra långfristiga fordringar

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	56
Övriga upplupna intäkter / Förutbetalda kostnader	1 984	10 736
	1 984	10 792

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäktsräntor	0	196
Övriga förutbetalda kostnader	0	272
	0	468

**Not 23 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	

)w

**Not 24 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2021	2020
Temporära skillnader avseende skattemässiga avskrivningar på byggnader	3 437	7 994
Obeskattade reserver	10 373	7 648
Summa uppskjuten skatt	13 810	15 642

**Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som betalas mellan 2 och 5 år	617 978	237 812
Skulder som betalas efter 5 år	239 256	433 466
	857 234	671 278

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	35 000	0
Övriga skulder	81 487	54 059
	116 487	54 059

**Not 26 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 2 046 436 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	730 378	612 435
	730 378	612 435
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 316 058	1 130 616
	1 316 058	1 130 616

ju

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 000	0
	35 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

**Not 27 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	60 000	60 000

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	4 476	2 840
Förutbetalda hyror	43 883	24 165
Semesterlöneskulder	2 606	2 410
Upplupna sociala avgifter	802	976
Övriga upplupna kostnader	12 235	11 864
	64 003	42 255

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 772	0
Övriga upplupna kostnader	75	259
	1 847	259

JW

**Not 29 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	47 805	45 215
Lämnade koncernbidrag	-41 735	-53 472
	6 070	-8 257

**Not 30 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 370	96 413
Inköp	108 591	45 382
Försäljningar	-152	-50
Nedskrivning andel i koncernföretag	0	-35 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 809	106 370
Utgående redovisat värde	214 809	106 370

**Not 31 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	710
Storgården i Rimforsa AB	100%	100%	1 000	1 300
Vasaparken Invest AB	100%	100%	500	50
LöBo Fastighetsservice AB	52%	52%	260	26
Vissland Förvaltning AB	100%	100%	500	50
Mad Work AB	100%	100%	1 000	620
Bopro Linköping AB	80%	80%	400	340
Sandanäs Förvaltning AB	100%	100%	500	100
Bergåh AB	100%	100%	500	1 420
Centria Förvaltning AB	100%	100%	500	250
Centria Stockholm AB	100%	100%	1 020	91 970
Träbyn Invest AB	100%	100%	1 000	18 960
Centria Kungsholmen AB	100%	100%	500	1
Vasaparken BOAB AB	95%	95%	950	2 726
Centria Kungsholmsterassen i S-holm AB	100%	100%	500	100
Juneparken AB	100%	100%	250	96 045
by M H AB	100%	100%	500	108
				214 809

JW

ank=20220629;2022063009471

	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
Vissland Förvaltning AB	559078-1695	Linköping
Mad Work AB	556452-9518	Linköping
Bopro Linköping AB	559162-5271	Linköping
Sandanäs Förvaltning AB	559078-1679	Linköping
Bergåh AB	559162-4506	Linköping
Centria Förvaltning AB	559031-8969	Linköping
Centria Stockholm AB	556953-6211	Linköping
Träbyn Invest AB	559194-3203	Stockholm
Centria Kungsholmen AB	559031-8993	Linköping
Vasaparken BOAB AB	556660-5944	Stockholm
Centria Kungsholmsterassen i S-holm AB	559068-9526	Linköping
Juneparken AB	559222-4025	Linköping
by M H AB	559162-5222	Linköping

**Not 32 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 049 292
årets vinst	36 716
	1 086 008
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (11 275 kronor per aktie)	11 275
i ny räkning överföres	1 074 733
	1 086 008

JW

**Not 33 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

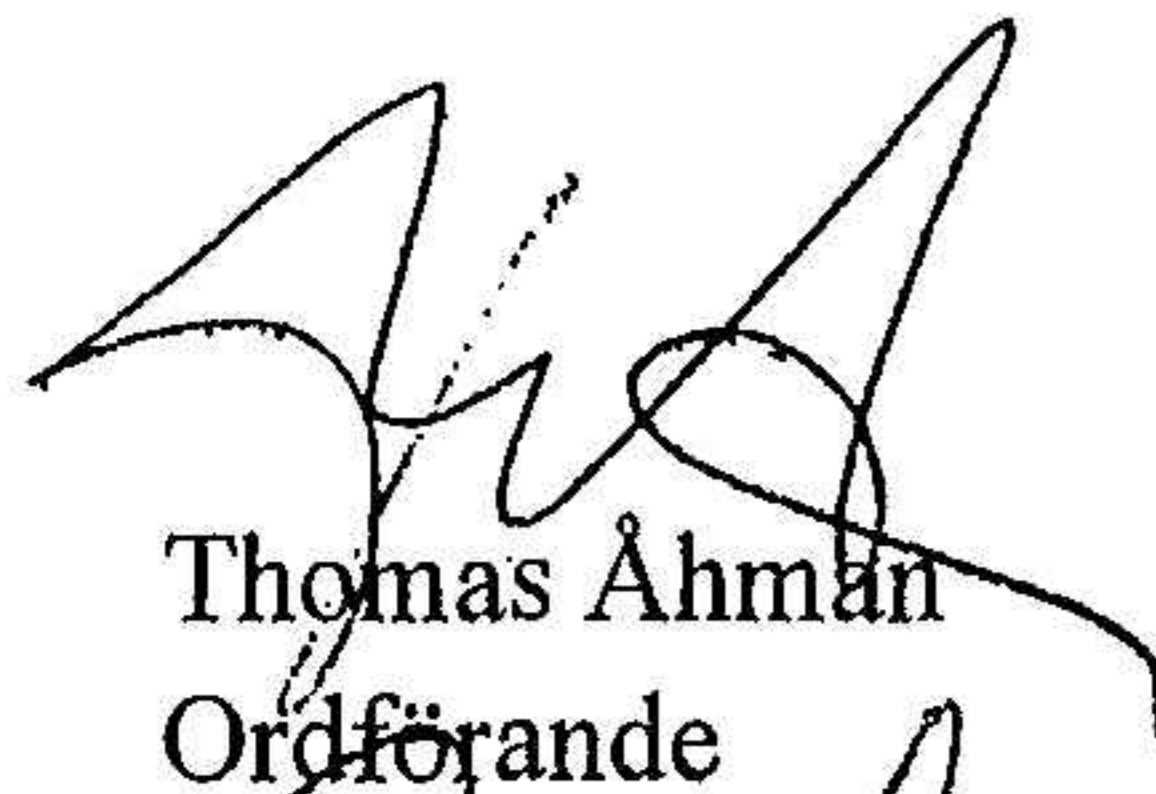
	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2019	176	176
	176	176
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	0

**Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget**

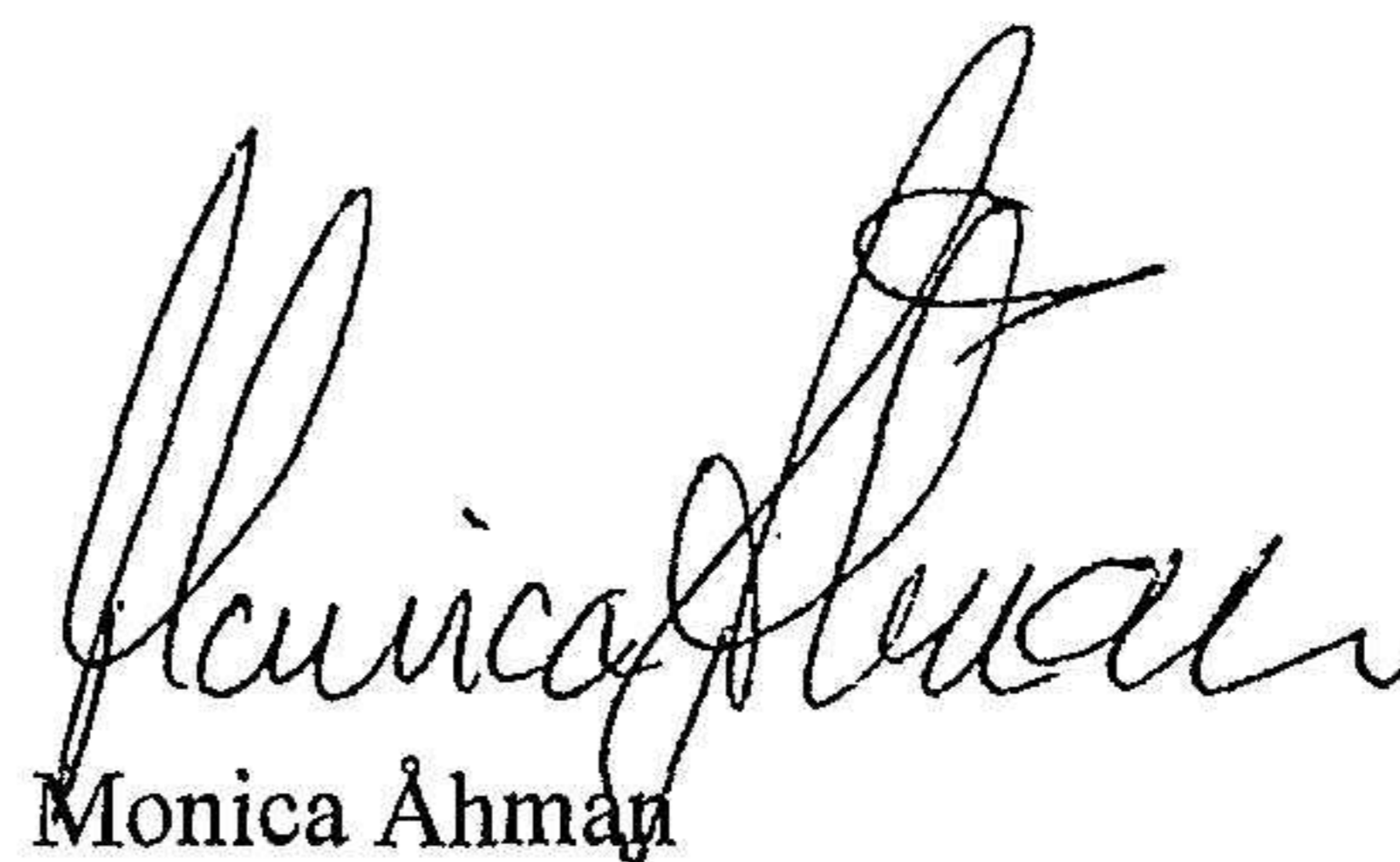
Efter räkenskapsårets slut har bolaget avyttrat aktierna i VP BOAB Berghusen AB.

Linköpingsinvest AB har efter räkenskapsårets slut ställt ut kapitaltäckningsgarantier för dotterbolagen Vasaparken Stockholm Holding AB, Vasaparken Boab Stockholm AB, Leijonsköldska Holding AB, Centria Kungsholmsterrassen Fastighets AB, VP BOAB Rotsunda AB, VP BOAB Resåren AB samt Brf Altitude.

Linköping 2022-06-16

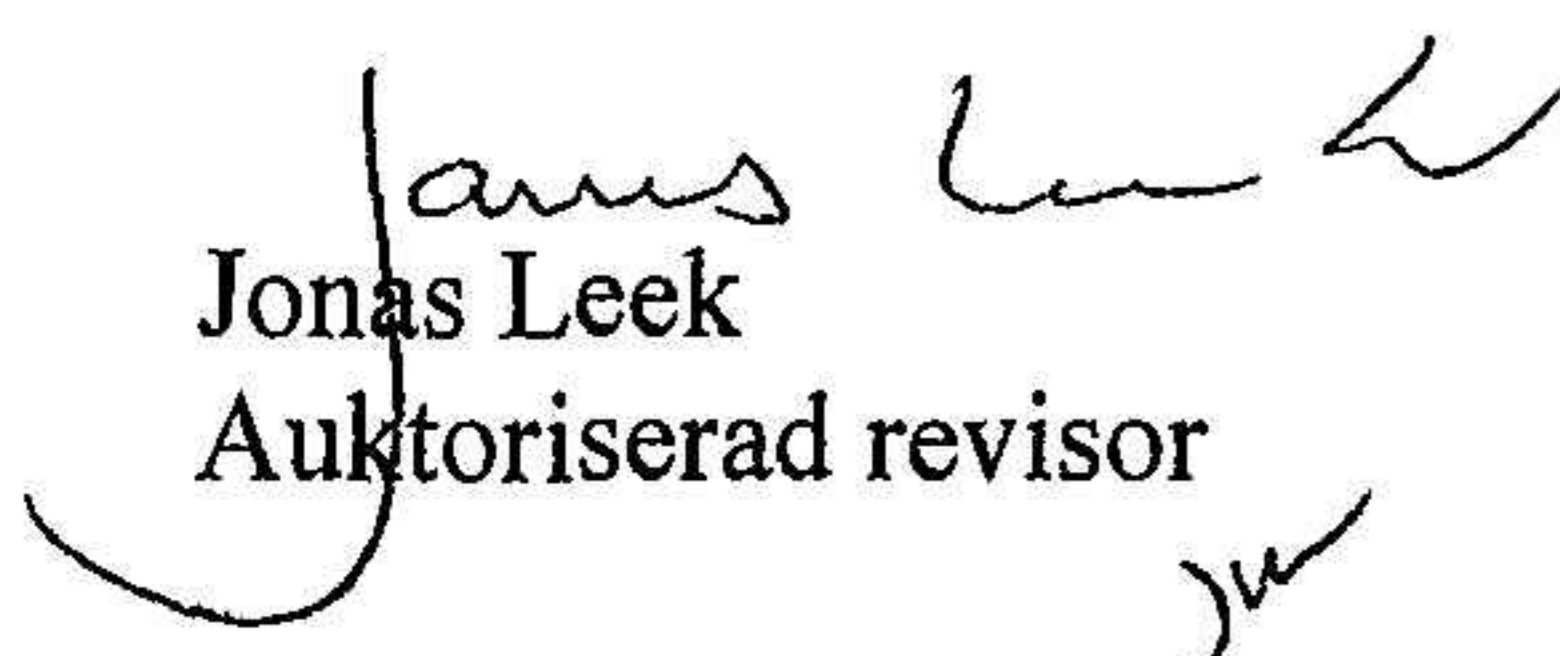

Thomas Åhman
Ordförande


Oscar Åhman


Monica Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jonas Leek
Auktoriserad revisor

Vidimeror: Cecilia Br 1- 0708-86812



ank=20220629;2022063009473

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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 2022- 06-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonas Leek
Auktoriserad revisor

Vidimeras: Annika B. f. 0708-868112