

**Årsredovisning**  
för  
**Länsgården Fastigheter AB**

556501-8370

Räkenskapsåret

2023

*Undertecknad, VD i Länsgården Fastigheter AB, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.*

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

Örebro 2024-05-14

*Audela Petersen*

Styrelsen och verkställande direktören för Länsgården Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Ägare

Länsgården Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Region Örebro läns förvaltnings AB (556740-4040) med säte i Örebro. Detta bolag är i sin tur ett helägt bolag till Region Örebro län.

### Information om verksamheten

Länsgården Fastigheter AB har ett helägt dotterbolag, Örebro Gåsen Fastigheter AB (559299-1441).

Bolaget har under året fortsatt med att förvalta och utveckla sina egna fastigheter. Under 2023 har investeringar i byggnader och markanläggningar uppgått till cirka 294 (292) miljoner kronor.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd har gjorts per 2022-12-31. Tillsammans bedöms fastigheterna ha ett beräknat marknadsvärde på ca 2 459 miljoner kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De två stora invigningarna av Blomsterängen i Hallsberg och Kungsparken i Kumla skedde inom loppet av bara några veckor i våras, där både Länsgårdens medarbetare och alla våra partners gjorde storartade insatser för att få allt på plats.

För andra gången i rad har ett av Länsgårdens vård- och omsorgsboende vunnit det prestigefyllda nationella Vårdbyggnadspriset. *"Kungsparkens, Kumla, vårdboende är en förebild för hur ett vård- och omsorgsboende bör utformas!"* heter det bland annat i motiveringen.

Miljöcertifieringen silver i befintlig byggnad på Ängen är unik i sitt slag. Fastigheten på Ängen är den första vårdbyggnaden eller vård- och omsorgsboendet i länet som certifieras enligt kriterierna för Miljöbyggnad i Drift.

"Byggnader post corona" är ett samarbetsprojekt mellan Chalmers, KTH, Lund universitet och Umeå universitet. Projektet syftar till att stödja byggsektorn att utforma och upprätthålla hållbara byggnader med en hälsosam och god inomhusmiljö där Länsgården är referensföretag.

Full produktion pågår av ny vårdcentral i Skebäck, Örebro samt ny vårdcentral och folktandvårdsklinik i Kumla.

Framtagande har skett av ny affärsplan för åren 2024-2026.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bokslutet för år 2023 har noterats.

### Risker i verksamheten

Bolagets hyresintäkter för bostäder bestäms enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och följer i stort allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Vakansgraden har historiskt varit låg men kan snabbt påverka resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 2,3 % (1,8) beräknat i procent av totala intäkterna. Det är något högre än tidigare år och beror på de hyresrabatter som tillkommit under 2023. Andelen lokaler som hyrs av kommuner och regionen påverkar till viss del riskbedömningen.

Elpriserna sjönk under 2023 efter att ha legat högt under föregående år. Därtill har bolaget erhållit ett elkostnadsstöd på ca 3,9 mnkr. Länsgården köper prissäkrad el genom Entelios där ca. 73 % av elen för 2023 var prissäkrad och övrig del handlades till spotpris. Bolaget arbetar löpande för att minska främst energikostnaderna.

Underhållskostnader och lokalanpassningar är kostnader som till viss del kan påverkas, genom att minska eller förskjuta kostnader i tiden.

Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna för Länsgården och under 2023 har bolaget sett ökade kostnader pga. Riksbankens stora höjningar av styrräntan. Målet för finansverksamheten, som styrs av gällande finanspolicy, är att bedriva en aktiv finansverksamhet för att säkerställa långsiktigt finansieringsbehov till lägsta möjliga kostnad samtidigt som de finansiella riskerna noga bevakas och begränsas. Bolaget använder räntesäkringar och vid årets utgång var ca 40 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har nyupplåning skett med 225 mnkr i konkurrens mellan långivarna.

### Uppskattningar och bedömningar

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

### Måluppfyllelse

Styrelsen för Länsgården Fastigheter AB anser i och med avlämnandet av denna årsredovisning för år 2023 ha uppfyllt vår verksamhetsrapporteringskyldighet och att bolaget följer de direktiv och anvisningar som ingår i regionkoncernens planerings- och uppföljningsprocess.

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

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

### Användande av finansiella instrument

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 917 000 (717 000) Tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	186 093	157 401	154 068	152 412	145 619
Resultat efter finansiella poster	27 608	272 337	50 311	29 118	26 311
Rörelsemarginal (%)	5,7	112,0	25,4	27,0	25,7
Balansomslutning	2 080 543	1 856 388	1 657 012	1 389 829	1 114 829
Antal anställda	25	26	26	26	24

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Soliditet (%)	23,8	25,6	15,0	15,9	19,4
Avkastning på eget kap. (%)	5,6	57,4	20,2	13,2	12,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	228 934	196 657	<b>437 591</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			196 657	-196 657	<b>0</b>
Årets resultat				20 142	<b>20 142</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>425 591</b>	<b>20 142</b>	<b>457 733</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	425 590 575
årets vinst	20 141 540
	<b>445 732 115</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	26 245 000
i ny räkning överföres	419 487 115
	<b>445 732 115</b>

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: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	186 093	157 401
Övriga rörelseintäkter	3	19 009	164 214
		<b>205 102</b>	<b>321 615</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-44 485	-43 313
Underhåll och lokalanpassning		-20 887	-18 876
Fastighetsskatt		-610	-703
Avskrivningar och ned/uppskrivning av materiella tillgångar	10, 11	-46 393	-44 261
<b>Bruttoresultat</b>		<b>92 727</b>	<b>214 462</b>
Centraladministration och marknadsföring	4, 5	-36 239	-38 136
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>56 488</b>	<b>176 326</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 437	110 358
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 732	984
Räntekostnader och liknande resultatposter	20	-36 049	-15 331
		<b>-28 880</b>	<b>96 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 608</b>	<b>272 337</b>
Bokslutsdispositioner	8	-1 473	-56 369
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 135</b>	<b>215 968</b>
Skatt på årets resultat	9	-5 993	-19 311
<b>Årets vinst</b>		<b>20 142</b>	<b>196 657</b>

2024052418238

## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 504 824	884 921
Inventarier och bilar	11	1 303	1 515
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	267 501	639 237
		<b>1 773 628</b>	<b>1 525 673</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier i dotterbolag	13	25	25
		<b>25</b>	<b>25</b>

**Summa anläggningstillgångar** 1 773 653 1 525 698

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		599	4 448
Fordringar hos koncernföretag		8 810	7 081
Övriga fordringar		134 355	164 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 879	4 664
		<b>154 643</b>	<b>180 911</b>

**Kassa och bank** 15 152 247 149 780  
**Summa omsättningstillgångar** 306 890 330 691

**SUMMA TILLGÅNGAR** 2 080 543 1 856 389

2024052418239

## Balansräkning

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1000 aktier)		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		425 591	228 934
Årets resultat		20 142	196 657
		<b>445 733</b>	<b>425 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>457 733</b>	<b>437 591</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8, 17	47 859	46 740
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9, 18	7 718	4 463
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 718</b>	<b>4 463</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	1 272 000	1 225 000
Skulder till koncernföretag	21	1 107	1 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 273 107</b>	<b>1 226 779</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	178 000	0
Leverantörsskulder		53 152	65 561
Skulder till koncernföretag		19 969	20 585
Aktuella skatteskulder		17 055	18 974
Övriga skulder		391	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 559	34 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>294 126</b>	<b>140 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 080 543</b>	<b>1 856 389</b>

2024052418240

2024052418241

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		27 608	272 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	46 393	-218 982
Betald skatt		-4 657	-1 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>69 344</b>	<b>51 542</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 849	-3 468
Förändring av kortfristiga fordringar		25 819	-49 690
Förändring av leverantörsskulder		-12 409	12 956
Förändring av kortfristiga skulder		5 213	13 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>91 816</b>	<b>24 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-294 349	-292 007
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	249 487
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	113 383
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-294 349</b>	<b>70 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		225 000	225 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar		0	-25
Amortering		0	-300 000
Lämnade koncernbidrag		-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>205 000</b>	<b>-95 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 468</b>	<b>245</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		149 780	149 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>152 247</b>	<b>149 780</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Leasing

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

#### Inkomstskatter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet

ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och ned-/uppskrivning av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

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

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

### Kassaflödesanalys

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

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

## Not 2 Operationella leasingavtal

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

	2023	2022
Inom ett år	165 854	147 930
Senare än ett år men inom fem år	452 207	383 187
Senare än fem år	881 952	783 710
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	164 027	138 112
	<b>1 664 040</b>	<b>1 452 939</b>

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2024 och 2040.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Realisationsvinst		153 863
Övriga rörelseintäkter	15 158	10 351
Erhållet elkostnadsstöd	3 851	
	<b>19 009</b>	<b>164 214</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	14	15
	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 828	1 701
Övriga anställda	14 238	13 467
	<b>16 066</b>	<b>15 168</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	543	471
Pensionskostnader för övriga anställda	2 423	2 459
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 805	5 575
	<b>8 771</b>	<b>8 505</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>24 837</b>	<b>23 673</b>

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

2024052418245

### Not 5 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	215	215
Lekmannarevision och rådgivning	293	264
	<b>508</b>	<b>479</b>

### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets nettoomsättning avser 50 760 Tkr försäljning till Region Örebro län och 2 566 Tkr försäljning till systerbolag. Av driftskostnaderna avser 49 Tkr inköp från Region Örebro län.

### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Aktieförsäljning		110 383
Bokfört värde	0	-25
Återföring reservering	2 437	
	<b>2 437</b>	<b>110 358</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-3 125	-37 100
Återföring periodiseringsfond	1 660	870
Ändrad skillnad skattem./planenl. avskrivningar	347	-139
Lämnat koncernbidrag	-3 755	-20 000
Erhållet koncernbidrag	3 400	
	<b>-1 473</b>	<b>-56 369</b>

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 934	-23 001
Justering avseende tidigare år	-804	43
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 256	3 647
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 993</b>	<b>-19 311</b>

2024052418246

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 135		215 968
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 384	20,6	-44 489
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-102		-1 726
Skatteeffekt ej skattepliktig realisationsvinst		502		23 280
Justering avseende skatter föregående år		-804		-43
Skatteeffekt schablonränta periodiseringsfond		-185		10
Effekt av ändrade skattesatser		-21		11
Skatteeffekt skillnad skm & bfm avskr		3 256		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,5</b>	<b>-2 738</b>	<b>10,6</b>	<b>-22 958</b>

### Not 10 Byggnader och mark

Fastigheterna har värderats per 2022-12-31 av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt samt antagande om hyresutvecklingen anpassad för respektive fastighet och kommun där fastigheten är belägen.

Fastigheterna har ett bedömt marknadsvärde på 2 459 mnkr.

Sedan tidigare finns en nedskrivning som gjordes år 1992 i fastigheten Nikolai 3:313 och under året har en byggnad som rivits uttrangerats med ett bokfört värde på 8,6 mnkr på fastigheten Spannrappen 2.

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 383 819	1 396 387
Inköp	119 751	9 774
Försäljningar/utrangeringar	-35 348	-126 373
Omklassificeringar	546 915	104 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 015 137</b>	<b>1 383 819</b>
Ingående avskrivningar	-474 397	-465 230
Försäljningar/utrangeringar	26 766	26 770
Årets avskrivningar	-46 181	-35 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-493 812</b>	<b>-474 397</b>
Ingående nedskrivningar	-24 501	-16 501
Återförda nedskrivningar	8 000	
Årets nedskrivningar		-8 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 501</b>	<b>-24 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 504 824</b>	<b>884 921</b>

2024052418247

### Not 11 Inventarier och bilar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	6 097	5 823
Inköp		274
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 097</b>	<b>6 097</b>
Ingående avskrivningar	-4 582	-4 321
Årets avskrivningar	-212	-261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 794</b>	<b>-4 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 303</b>	<b>1 515</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	639 237	461 308
Under året nedlagda kostnader	175 180	281 959
Under året genomförda omklassificeringar	-546 915	-104 031
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>267 502</b>	<b>639 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 502</b>	<b>639 236</b>

### Not 13 Aktier i dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Bokfört värde	25	50
Försäljningar		-25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
	<b>25</b>	<b>25</b>

Aktierna avser	Bokfört värde	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier
559299-1441 Örebro Gåsen Fastigheter AB	25	100 %	100 %	25 000
Bolaget har sitt säte i Örebro.				

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 460	3 400
Upplupna intäkter	2 411	1 264
	<b>10 871</b>	<b>4 664</b>

2024052418248

### Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	152 247	149 780
	<b>152 247</b>	<b>149 780</b>

Varav avser behållning på underkonto till Region Örebro läns koncernkonto 147 546 (148 455) tkr.

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	425 591
årets vinst	20 142
	<b>445 732</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	26 245
i ny räkning överföres	419 487
	<b>445 732</b>

### Not 17 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavsk mask/inventarier	24	370
Periodiseringsfond tax. 2017		0
Periodiseringsfond tax. 2018	0	1 660
Periodiseringsfond tax. 2020	2 910	2 910
Periodiseringsfond tax. 2021	2 200	2 200
Periodiseringsfond tax. 2022	2 500	2 500
Periodiseringsfond tax. 2023	37 100	37 100
Periodiseringsfond tax. 2024	3 125	
	<b>47 859</b>	<b>46 740</b>

### Not 18 Uppskjuten skatteskuld

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde på byggnader och markanläggningar	7 718	4 463
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 718</b>	<b>4 463</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	1 450 000	1 225 000
kortfristig del som förfaller inom ett år	-178 000	
	<b>1 272 000</b>	<b>1 225 000</b>

Varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 305 000 (235 000).  
Kortfristig del av låneskulden kommer att förlängas på förfallodagen.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 917 000 (717 000) Tkr.

### Not 20 Verkligt värde på derivatinstrument som används som säkringsändamål

	2023	2022
Ränteswapar	28 643	64 972
	<b>28 643</b>	<b>64 972</b>

### Not 21 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig del av jämkningsmoms som ska regleras mot Region Örebro län	1 107	1 779
	<b>1 107</b>	<b>1 779</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	23 462	29 352
Upplupna räntor	571	
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	1 149	1 294
Upplupna kostnader	377	3 923
	<b>25 559</b>	<b>34 569</b>

### Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	46 393	44 261
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-267 222
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar		3 979
	<b>46 393</b>	<b>-218 982</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-13

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Ejnrydh  
Ordförande

Frank Tholfsson

Yvonne Nilsson

Bo Ammer

Bo Tivell

Ricard Öjebrandt

Bengt Svensson

Camilla Petersen  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 18:00:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman  
Partner

Leveranskanal: E-post

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG 556501-8370 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 10:32:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Charles Ejnrydh

Datum

Martin Ejnrydh  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 08:40:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK TAGE THOLFSSON

Datum

Frank Tholfsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 09:28:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE NILSSON

Datum

Yvonne Nilsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 11:00:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Erik Anders Ammer

Datum

Bo Ammer

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 11:02:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Tivell

Datum

Bo Tivell

Leveranskanal: E-post

2024052418251

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven-Ricard Torbjörn  
Öjebrandt

Ricard Öjebrandt

***2024-03-13 11:39:26 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT SVENSSON

Bengt Svensson

***2024-03-13 11:01:58 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Camilla Petersen  
Verkställande direktör

***2024-03-13 12:41:28 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länsgården Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länsgården Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Länsgården Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-03-13 17:58:38 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052418255