

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Linköpingsinvest AB
556309-2138

Räkenskapsåret

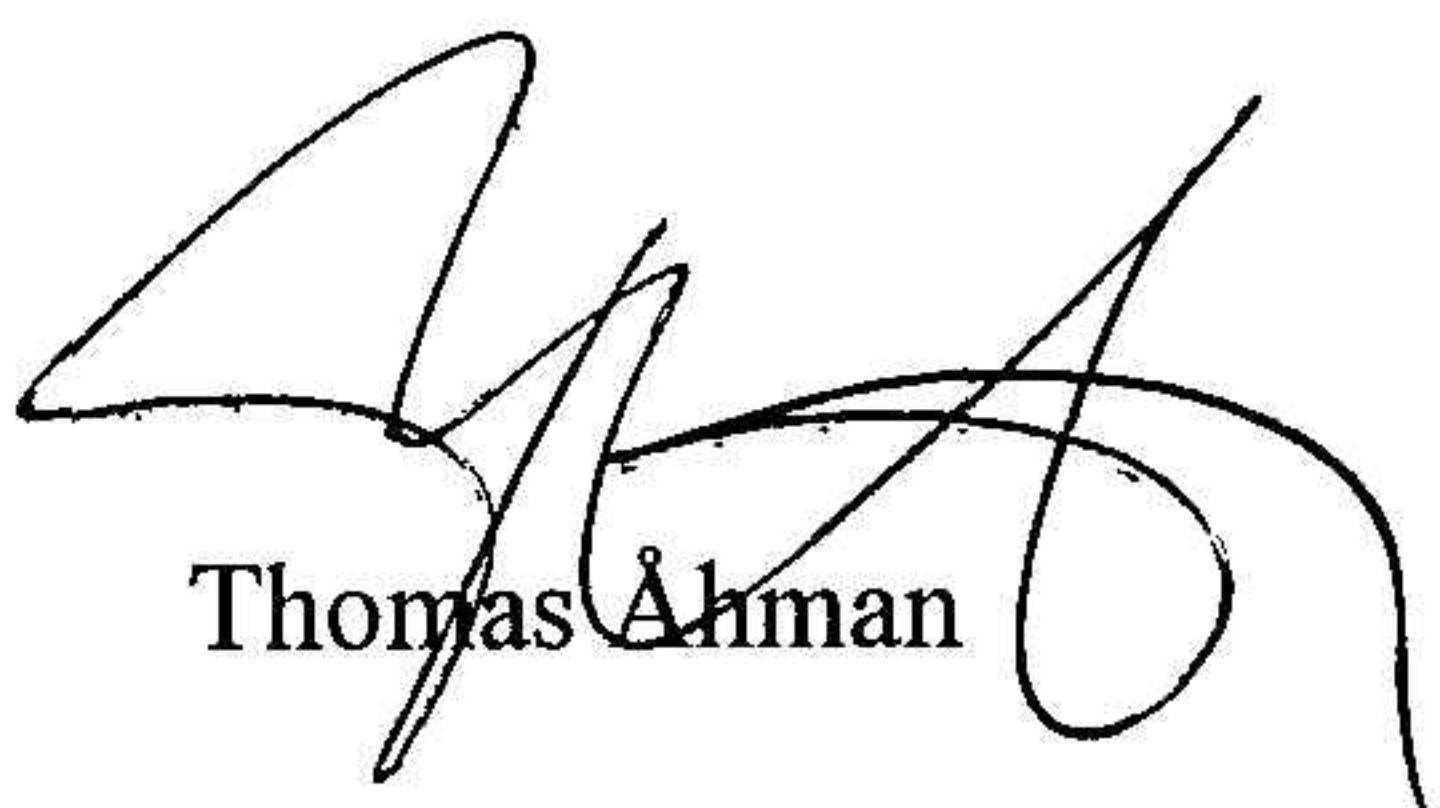
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Linköpingsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2025-06-17


Thomas Ahman

Styrelsen för Linköpingsinvest AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Koncernens fastighetsbestånd består av såväl kommersiella fastigheter som bostäder och samhällsfastigheter. De 71 hel- och delägda fastigheterna har tillsammans, per utgången av 2024, en uthyrningsbar yta om 232 793 kvadratmeter.

Antalet anställda uppgår vid samma tidpunkt till 63 personer.

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

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern med helägda och delägda dotterbolag samt Intressebolag vilket framgår av not 18 och 29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året sålt dotterbolagen Bergåh Hissmon AB 559409-7973, Ingemarsgatans Fastighets AB 559195-3616, Vissland Fågelbärsvägen AB 559011-5613, Stolplyckan Fastighets AB 556849-3166, Ankal Fastighets AB 556945-1825 samt Lambohovs Fastighets AB 559370-4330.

Bolaget har tillsammans med andra lokala fastighetsägare förvärvat ett bostadsbestånd med bra lägen i Linköping. Koncernen blev genom affären delägare i fastigheter innehållande ca 16 000 kvadratmeter. Vidareförsäljning av övriga fastigheter i beståndet har skett under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har förvärvat fastigheterna Rönnen 6 och Buketten 1 i Stockholm under februari och mars 2025.

Riskhantering och finansiering

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 en del av finansieringsverksamheten har koncernen en checkkredit som vid tiden för bokslutet hade ett outnyttjat utrymme om ca 48 mkr.

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

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	305 604	308 977	307 381	238 882
Resultat efter finansiella poster	96 452	57 526	70 062	152 777
Balansomslutning	4 923 871	4 505 527	4 755 997	3 953 562
Soliditet (%)	29	31	28	33
Antal anställda	63	59	58	53

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	106	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	134 031	130 814	23 275	31 384
Balansomslutning	2 248 287	1 807 979	1 905 987	1 581 486
Soliditet (%)	60	68	58	69



ank=20250626;2025062705945

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 054	1 362 288	10 898	1 384 240
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-13 250	-470	-13 720
Försäljning till minoriteten			494	0	494
Årets resultat			83 147	51	83 198
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 432 679	10 479	1 454 212

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 086 061	131 737	1 227 797
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-13 250		-13 250
Balanseras i ny räkning		131 737	-131 737	0
Årets resultat			132 748	132 748
Belopp vid årets utgång	10 000	1 204 547	132 748	1 347 295

Förändring av eget kapital föregående år

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 054	1 330 248	9 846	1 351 148
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-12 130		- 12 130
Erhållna aktieägartillskott			440		440
Årets resultat			43 730	1 052	44 781
Belopp vid årets utgång	10 000	1 054	1 362 288	10 898	1 384 240

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	1 074 733	23 457	1 108 190
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		23 457	-23 457	0
Årets resultat		-12 129		-12 129
Årets resultat			131 737	131 737
Belopp vid årets utgång	10 000	1 086 061	131 737	1 227 798

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 204 547 279
årets vinst	132 748 453
	1 337 295 732

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 337 295 732
	1 337 295 732

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



**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	305 604	308 977
Övriga rörelseintäkter		17 320	7 026
		322 923	316 003
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-19 972	-19 207
Övriga externa kostnader	3, 4	-101 942	-100 466
Personalkostnader	5	-44 831	-43 352
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-82 254	-77 468
Övriga rörelsekostnader		-70	0
		-249 069	-240 493
Rörelseresultat		73 855	75 510
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	150 093	55 275
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	21 729	96 544
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-21 224	-42 756
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 344	12 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-134 346	-139 753
		22 597	-17 983
Resultat efter finansiella poster		96 452	57 527
Resultat före skatt		96 452	57 527
Skatt på årets resultat	11	-10 207	-3 983
Uppskjuten skatt		-3 043	-8 763
Årets resultat		83 198	44 782
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		83 147	43 730
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		51	1 052

92

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12, 13, 14	3 730 740	3 477 299
Maskiner och andra tekniska anläggningar		40	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	133 612	145 194
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	349 801	392 810
		4 214 193	4 015 303

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	102 344	79 772
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	105 386	43 774
Andra långfristiga fordringar	20	111 017	97 596
		318 747	221 142

Summa anläggningstillgångar

4 532 940 **4 236 445**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		400	749
Förskott till leverantörer		0	27
		400	776

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 080	36 591
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 968	124 722
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		797	6 981
Övriga fordringar		318 732	90 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 325	1 747
		375 902	260 516

Kassa och bank

		14 629	7 790
Summa omsättningstillgångar		390 931	269 082

SUMMA TILLGÅNGAR

4 923 871 **4 505 527**

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital

10 000

10 000

Övrigt tillskjutet kapital

1 054

1 054

Annat eget kapital inklusive årets resultat

1 432 679

1 362 288

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

1 443 733

1 373 342

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

10 479

10 898

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

10 479

10 898

Summa eget kapital

1 454 212

1 384 240

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

14

31 716

28 878

31 716

28 878

Långfristiga skulder

23, 24

Skulder till kreditinstitut

1 228 518

894 890

Övriga skulder

68 808

83 861

1 297 326

978 751

Kortfristiga skulder

24

Checkräkningskredit

25

13 297

2 046

Skulder till kreditinstitut

1 513 422

1 803 231

Förskott från kunder

1 965

2 875

Leverantörsskulder

40 332

41 836

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

17 395

3 423

Aktuella skatteskulder

813

1 975

Övriga skulder

484 159

184 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

69 234

74 258

2 140 617

2 113 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 923 871

4 505 527

99

Koncernens	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 855	75 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
-avskrivningar	82 254	77 468
Erhållen ränta	6 344	12 707
Erlagd ränta	-134 346	-139 753
Betald skatt	-12 064	-3 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 043	22 829
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring varulager mm	376	-112
Förändring av kortfristiga fordringar	-468	-22 032
Förändring av kortfristiga skulder	2 493	-3 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 444	-3 022
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-47 857	2 255
Försäljning av dotterföretag	58 790	124 695
Investeringar i materiella anl tillgångar	-206 349	-281 372
Försäljning av materiella anl tillgångar		1 347
Ökning / minskning av långfristiga fordringar och delägarätter	63 893	64 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 523	-88 883
Finansieringsverksamheten		
Ökning / minskning av skulder till kreditinstitut	28 959	137 437
Tillskott från minoritet	25	
Ökning / minskning av skulder övriga lån	90 934	-50 920
Utdelning	0	-11 690
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119 918	74 827
Årets kassaflöde	6 839	-17 078
Likvida medel vid årets början	7 790	24 868
Likvida medel vid årets slut	14 629	7 790

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		106 106	0 0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 840	-278
Personalkostnader	5	0	0
		-1 840	-278
Rörelseresultat		-1 734	-278
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	104 389	-130
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	97 648
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 153	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	55 349	63 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 126	-30 177
		135 765	131 092
Resultat efter finansiella poster		134 031	130 814
Bokslutsdispositioner	27	-569	1 134
Resultat före skatt		133 462	131 948
Skatt på årets resultat	11	-714	-211
Årets resultat		132 748	131 737



**Moderbolagets
Balansräkning**

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

15

0

0

0

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

28, 29

909 373

308 554

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda
företag

17, 18

77 474

76 630

Andra långfristiga värdepappersinnehav

19

2 716

11 243

Andra långfristiga fordringar

20

1 800

1 800

991 363

398 227

Summa anläggningstillgångar

991 363

398 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 103

750

Fordringar hos koncernföretag

1 029 215

1 257 292

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda
företag

11 848

120 809

Övriga fordringar

210 612

29 774

1 255 778

1 408 625

Kassa och bank

1 146

1 126

Summa omsättningstillgångar

1 256 924

1 409 751

SUMMA TILLGÅNGAR

2 248 287

1 807 978

99

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22, 31

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000

10 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 204 547

1 086 061

Årets resultat

132 748

131 737

1 337 295

1 217 798

Summa eget kapital

1 347 295

1 227 798

Obeskattade reserver

32

517

517

Långfristiga skulder

23, 24

Skulder till kreditinstitut

35 000

0

Övriga skulder

55 078

70 492

Summa långfristiga skulder

90 078

70 492

Kortfristiga skulder

24

Checkräkningskredit

25

11 012

0

Skulder till kreditinstitut

20 000

35 000

Leverantörsskulder

239

471

Skulder till koncernföretag

545 831

397 579

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

17 395

3 182

Övriga skulder

215 853

69 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

67

3 918

Summa kortfristiga skulder

810 397

509 171

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 248 287

1 807 978

Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

12 (33)

Moderbolagets

2024-01-01

2023-01-01

Kassaflödesanalys Tkr

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 734	-278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar		
Erhållen ränta	55 349	63 751
Erlagt ränta	-26 126	-30 178
Skatt	-714	-211

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

26 775 33 084

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	7 069	-546
Förändring av kortfristiga skulder	10 735	2 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 579	34 584

Investeringsverksamheten

Försäljning av intressebolag		28
Utlåning till intressebolag / dotterbolag	-175 145	-419 843
Utdelning på aktier		
Försäljning av dotterbolag		
Förvärv av dotterbolag /intressebolag	-51 500	7 450
Försäljning av finansiell anl tillgångar	11 189	
Övriga långfristiga fordringar	40 974	36 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 482	-375 828


Finansieringsverksamheten

Ökning av skulder till intressebolag/dotterbolag	47 577	345 542
Amortering övriga skulder		-10 441
Upptagna övriga lån	82 346	
Utdelning		-12 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	129 923	322 972

Årets kassaflöde 20 -18 272

Likvida medel vid årets början 1 126 19 398

Likvida medel vid årets slut 1 146 1 126



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter

Redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Varor

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

Tjänster

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

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

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

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Inkomstskatter

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


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

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

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

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

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



Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Linköpingsinvest blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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 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 intressebolagets 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:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	46 929	39 497
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	710 888	625 509
Förfaller till betalning senare än fem år	182 035	180 954
Summa	939 852	845 960
Under perioden erhållna variabla hyresintäkter	261 191	253 959

17,34% av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av bostäder, parkeringsplatser (etc). Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägningstid. 3 månaders hyresintäkter från bostadsuthyrning mm uppgår till 12 472 tkr (9 197 tkr)

Moderbolaget

Moderbolaget har inga hyreskontrakt.

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 260 tkr.

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

	2024	2023
Inom ett år	982	1 280
Senare än ett år men inom fem år	558	1 311
Senare än fem år	0	0
	1 539	2 591

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.

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 120	1 058
Övriga tjänster	107	18
	1 227	1 076

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.

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	80	92
	80	92

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	24	22
Män	39	39
	63	61
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	4 679	4 443
Övriga anställda	26 300	25 903
	30 978	30 346
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	386	126
Pensionskostnader för övriga anställda	2 283	2 026
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 693	10 112
	13 362	12 264
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 340	42 610
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

	2024	2023
Erhållna Utdelningar	185 200	0
Resultat vid avyttringar	-33 795	47 775
Tilläggsköpeskilling förvärv	-1 312	7 500
	150 093	55 275

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	509	0
Resultat vid avyttringar	-51 500	-250
Nedskrivningar	-29 820	0
Återföring av nedskrivningar	0	120
Anteciperad utdelning	185 200	0
	104 389	-130

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

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	92 986
Resultatandel från intresseföretag	21 729	3 558
	21 729	96 544

Moderbolaget

	2024	2023
Resultat från andelar i intressebolag	0	97 648
	0	97 648

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

	2024	2023
Erhållna utdelningar	353	44
Resultat vid avyttringar	2 132	0
Nedskrivningar	-24 829	-42 800
Återföring av nedskrivningar	1 120	0
	-21 224	-42 756

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	354	0
Resultat vid avyttringar	2 127	0
Nedskrivning	-329	0
	2 153	0

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

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	6 344	12 707
	6 344	12 707

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	50 830	52 369
Övriga ränteintäkter	4 519	11 382
	55 349	63 751

92

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	126 965	123 934
Övriga räntekostnader	7 381	15 819
	134 346	139 753

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	4 085	3 999
Övriga räntekostnader	5 036	6 931
Räntekostnade koncern	17 005	19 248
	26 126	30 178

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 207	-3 983
Uppskjuten skatt	-3 043	-8 763
Totalt redovisad skatt	-13 250	-12 746

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		96 452		57 526
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-19 869	20,60	-11 850
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		31 023		22 022
Skatteeffekt avskrivningar på koncernens övervärden		-4 754		-4 754
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-1 878		-311
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		1 532		-414
Skatt hänförlig till tidigare år		-714		-189
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor		-18 590		-17 884
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäker				634
Redovisad effektiv skatt	13,74	-13 250	22,16	-12 746

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		-211



Linköpingsinvest AB
Org.nr 556309-2138

23 (33)

Justering avseende tidigare år
Totalt redovisad skatt

-714
-714

-211

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		133 463		131 948
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-27 493	20,60	-27 181
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst försäljning bolag		28 323		0
Skatteeffekt resultat från andelar i intressebolag				20 064
Ej skattepliktiga intäkter				26
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-347		0
Skatteeffekt av räntenetto		5 660		6 880
Skatt hänförlig till tidigare år		-714		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla nedskrivningar		-6 143		
Redovisad effektiv skatt	0,54	-714	0,16	-211

Not 12 Byggnader och mark Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 811 913	3 547 299
Inköp	546 570	248 217
Försäljningar/utrangeringar	-290 801	-44 278
Omklassificeringar	43 729	60 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 111 411	3 811 913
Ingående avskrivningar	-338 621	-280 609
Försäljningar/utrangeringar	24 169	8 308
Årets avskrivningar	-69 666	-66 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 118	-338 621
Ingående uppskrivningar	6 578	7 138
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-560	-560
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 018	6 578
Ingående nedskrivningar	-2 571	-2 571
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 571	-2 571
Utgående redovisat värde	3 730 740	3 477 299
Värdering utförd av oberoende värderingsman	5 590 300	5 231 550
Värde baserat på företagsledningens egen bedömning	81 250	266 759
Summa bedömt verkligt värde	5 671 550	5 498 309

**Not 13 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 043 254	3 012 809
	3 043 254	3 012 809

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader avseende skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 079	2 885
Obeskattade reserver	26 637	25 993
Summa uppskjuten skatt	31 716	28 878

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 992	184 236
Inköp	8 612	15 816
Försäljningar/utrangeringar	-8 542	-347
Omklassificeringar		17 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 062	216 992
Ingående avskrivningar	-71 798	-61 335
Försäljningar/utrangeringar	416	125
Årets avskrivningar	-12 028	-10 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 410	-71 798
Utgående redovisat värde	133 652	145 194

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

0


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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	392 810	306 604
Försäljning/utrangering	-34 808	-119 476
Årets inköp	35 528	283 644
Omklassificering	-43 729	-77 962
	349 801	392 810

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 772	86 001
Inköp och tillskott, Aktieägartillskott	843	100
Försäljningar/utrangeringar	0	-9 887
Resultatandel	21 729	3 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 344	79 772
Utgående redovisat värde	102 344	79 772

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 630	84 505
Inköp och tillskott	834	0
Försäljningar	0	-7 974
Aktieägartillskott	10	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 474	76 630
Utgående redovisat värde	77 474	76 630

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

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Centria Holding AB	50%	50%	250	67 859
Rönnen 6 i Stockholm AB	33%	33%	8 333	8
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	19
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	23 117
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	0
Kuttervägen Holding AB	50%	50%	25 000	11 092
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	19
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	0
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	230
				102 344

Handwritten signature

	Org.nr	Säte
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Rönne 6 i Stockholm AB	559504-6169	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
Glashusen Linköping AB	559306-2747	Linköping
SAS HAW		Frankrike La Gaude
Kuttervägen Holding AB	559206-3100	Stockholm
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Nordic Invest SAS		Frankrike Cannes
Kvarteret Motalagarvaren AB	559346-1733	Linköping

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarteret Motalagarvaren AB	50%	50%	250	850
Centria Holding AB	50%	50%	250	76 025
Solvändan Bostad AB	50%	50%	250	219
MJ & TÅ Fastigheter AB	50%	50%	250	35
Glashusen Linköping AB	50%	50%	25 000	325
SAS HAW	33,3%	33,3%	40	6
Nordic Invest SAS	50%	50%	50	5
Rönne 6 i Stockholm AB	33,3	33,3	8 333	8
				77 474

	Org.nr	Säte
Kvarteret Motalagarvaren AB	559346-1733	Linköping
Centria Holding AB	556937-5511	Linköping
Solvändan Bostad AB	559111-8756	Linköping
MJ & TÅ Fastigheter AB	559346-1675	Linköping
Glashusen Linköping AB	559306-2747	Linköping
SAS HAW		Frankrike La Gaude
Nordic Invest SAS		Frankrike Cannes
Rönne 6 i Stockholm AB	559504-6169	Linköping



**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 843	84 599
Inköp	93 722	244
Försäljningar	-8 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 165	84 843
Ingående nedskrivningar	-41 069	-969
Återförda nedskrivningar	1 120	
Årets nedskrivningar	-24 830	-40 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64 779	-41 069
Utgående redovisat värde	105 386	43 774

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 212	12 212
Försäljningar	-8 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 014	12 212
Ingående nedskrivningar	-969	-969
Årets nedskrivningar	-329	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 298	-969
Utgående redovisat värde	2 716	11 243

**Not 20 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 596	97 334
Tillkommande fordringar	57 421	262
Avgående fordringar	-44 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 017	97 596
Utgående redovisat värde	111 017	97 596

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800	1 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800	1 800
Utgående redovisat värde	1 800	1 800

90

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	22	0
Övriga upplupna intäkter / Förutbetalda kostnader	1 303	1 747
	1 325	1 747

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal Aktier, kvotvärde i kr	1 000	10 000
	1 000	

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal Aktier, kvotvärde i kr	1 000	10 000
	1 000	

**Not 23 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som betalas mellan 2 och 5 år	942 637	387 344
Skulder som betalas efter 5 år	354 689	591 407
	1 297 326	978 751

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder	55 078	70 492
	55 078	70 492

Not 24 Skulder som avser flera poster

Koncernen

Företagets banklån om 2 741 940 redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 228 518	894 890
	1 228 518	894 890
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 513 422	1 803 231
	1 513 422	1 803 231

ank=20250626;2025062705971

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 000	0
	35 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	35 000
	20 000	35 000

**Not 25 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	13 297	2 046

Moderbolaget

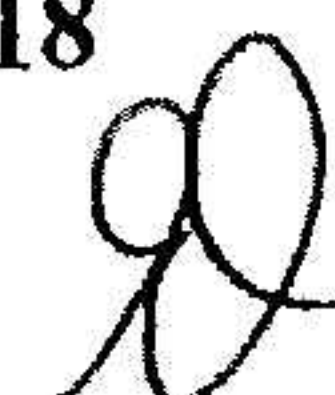
	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	57 000	57 000
Utnyttjad kredit uppgår till	11 012	0

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	6 397	13 824
Förutbetalda hyror	36 697	40 210
Semesterlöneskulder	3 795	3 750
Upplupna sociala avgifter	1 192	1 144
Övriga upplupna kostnader	21 154	15 330
	69 234	74 258

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	67	3 918
	67	3 918



**Not 27 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-342
Mottagna koncernbidrag	68 835	52 865
Lämnade koncernbidrag	-69 404	-51 389
	-569	1 134

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 554	286 712
Inköp	16 939	8 800
Försäljningar	0	-158
Reglering slutlikvid	0	-7 500
Nedskrivning andel i koncernföretag	-29 820	0
Aktieägartillskott	613 700	20 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	909 373	308 554
Utgående redovisat värde	909 373	308 554



**Not 29 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vasaparken Fastighets AB	100%	100%	1 000	32
Vasaparken Förvaltnings AB	100%	100%	1 000	1 810
Storgården i Rimforsa AB	100%	100%	1 000	1 300
Vasaparken Invest AB	100%	100%	500	1 050
LöBo Fastighetservice AB	52%	52%	260	26
Mad Work AB	100%	100%	1 000	620
Bopro Linköping AB	100%	100%	500	840
Bergåh AB	100%	100%	500	1 520
Vasaparken Stockholm AB	100%	100%	1 020	91 970
Träbyn Invest AB	100%	100%	1 000	20 960
Vasaparken Kungsholmen AB	100%	100%	500	621 200
Vasaparken BOAB AB	93%	93%	930	2 695
Juneparken AB	100%	100%	250	92 842
Michael Hagbergs Fastighetservice AB	51%	51%	255	73
Tenntorpet Invest KB	0,1%			1
Vissland Holding AB	100%	100%	500	37 294
Ilos Fastigheter Holding AB	100%	100%	500	250
Vasaparken Stockholm Holding AB	100%	100%	500	17 950
Fonden Fastigheter i Linköping AB	100%	100%	25 000	16 939
				909 373

	Org.nr	Säte
Vasaparken Fastighets AB	556467-7002	Linköping
Vasaparken Förvaltnings AB	556790-5764	Linköping
Storgården i Rimforsa AB	556619-4071	Kinda
Vasaparken Invest AB	559031-8951	Linköping
LöBo Fastighetservice AB	556985-2733	Linköping
Mad Work AB	556452-9518	Linköping
Bopro Linköping AB	559162-5271	Linköping
Bergåh AB	559162-4506	Linköping
Vasaparken Stockholm AB	556953-6211	Linköping
Träbyn Invest AB	559194-3203	Stockholm
Vasaparken Kungsholmen AB	559031-8993	Linköping
Vasaparken BOAB AB	556660-5944	Stockholm
Juneparken AB	559222-4025	Linköping
Michael Hagbergs Fastighetservice AB	556893-1884	Nynäshamn
Tenntorpet Invest KB	969682-2411	Linköping
Vissland Holding AB	556892-3634	Linköping
Ilos Fastigheter Holding AB	559418-5554	Linköping
Vasaparken Stockholm Holding AB	559275-6372	Linköping
Fonden Fastigheter i Linköping AB	559471-4734	Linköping

Handwritten signature

Not 30 Eventualförpliktelser Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för övriga bolag	36 331	0
	36 331	0

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

Generell Borgen obegränsad gällande Nordic Income Fund Livreal Harmony AB org nr 556967-6652

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterbolag	1 396 987	1 515 524
	1 396 987	1 515 524

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

Generell Borgen obegränsad gällande Tenntorpet Invest KB org nr 969682-2411, Löbo Smedjebacken 3 AB org nr 559174-6648, Vasaparken Förvaltnings AB org nr 556790-5764, Motala Holm 6:20 AB org nr 556730-4406, Vasaparken Fastighets AB org nr 556467-7002, Nordic Income Fund Livreal Harmony AB org nr 556967-6652, Motalagarvaren Fastigheter AB org nr 559226-7073 och Glaskulan Fastighets AB org nr 559281-7505.

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

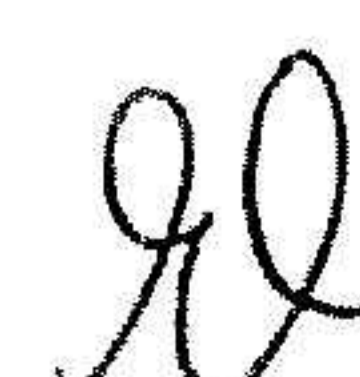
Not 31 Disposition av vinst eller förlust Moderbolaget

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

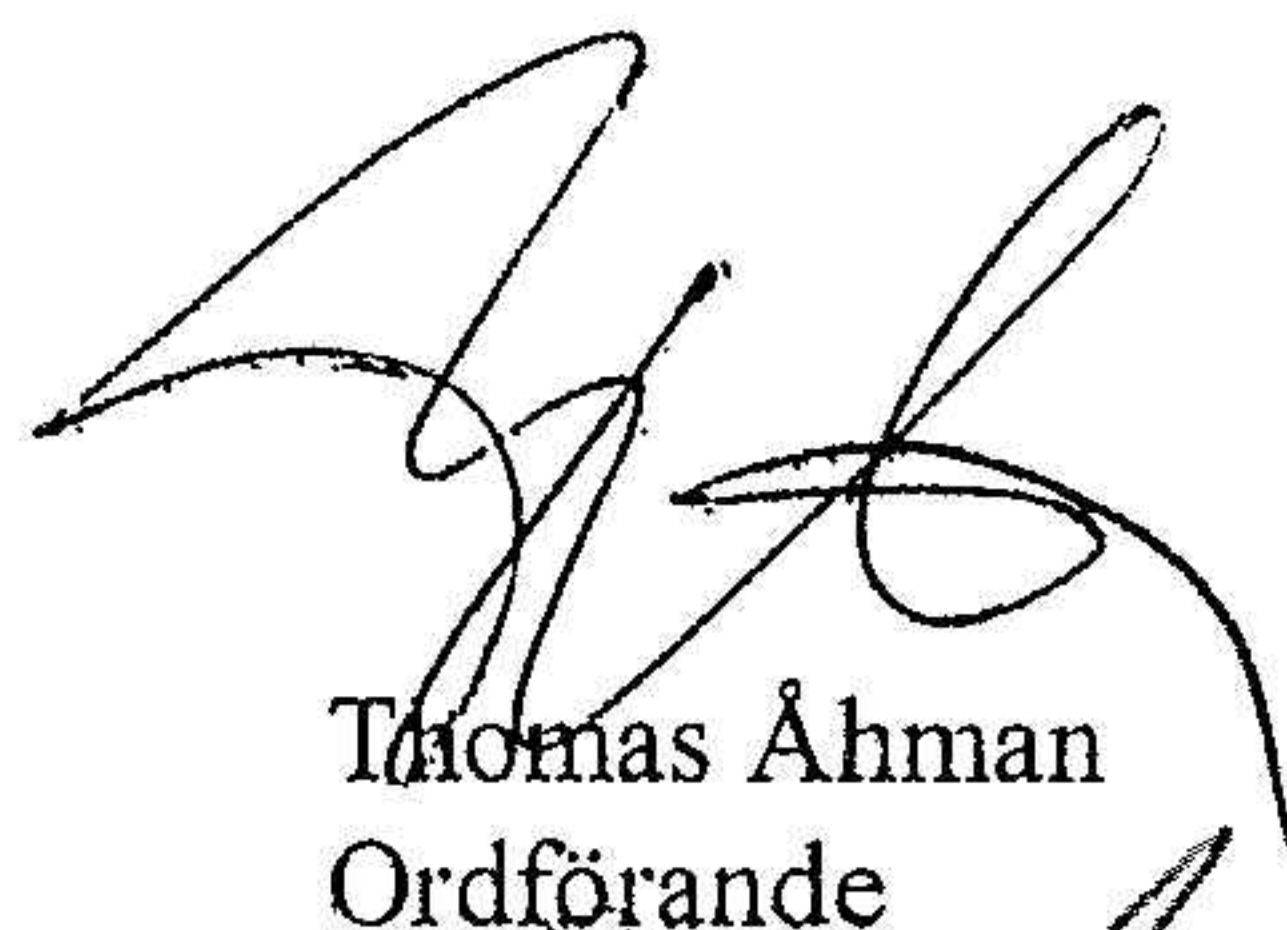
balanserad vinst	1 204 547
årets vinst	132 748
	1 337 296
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 337 296
	1 337 296



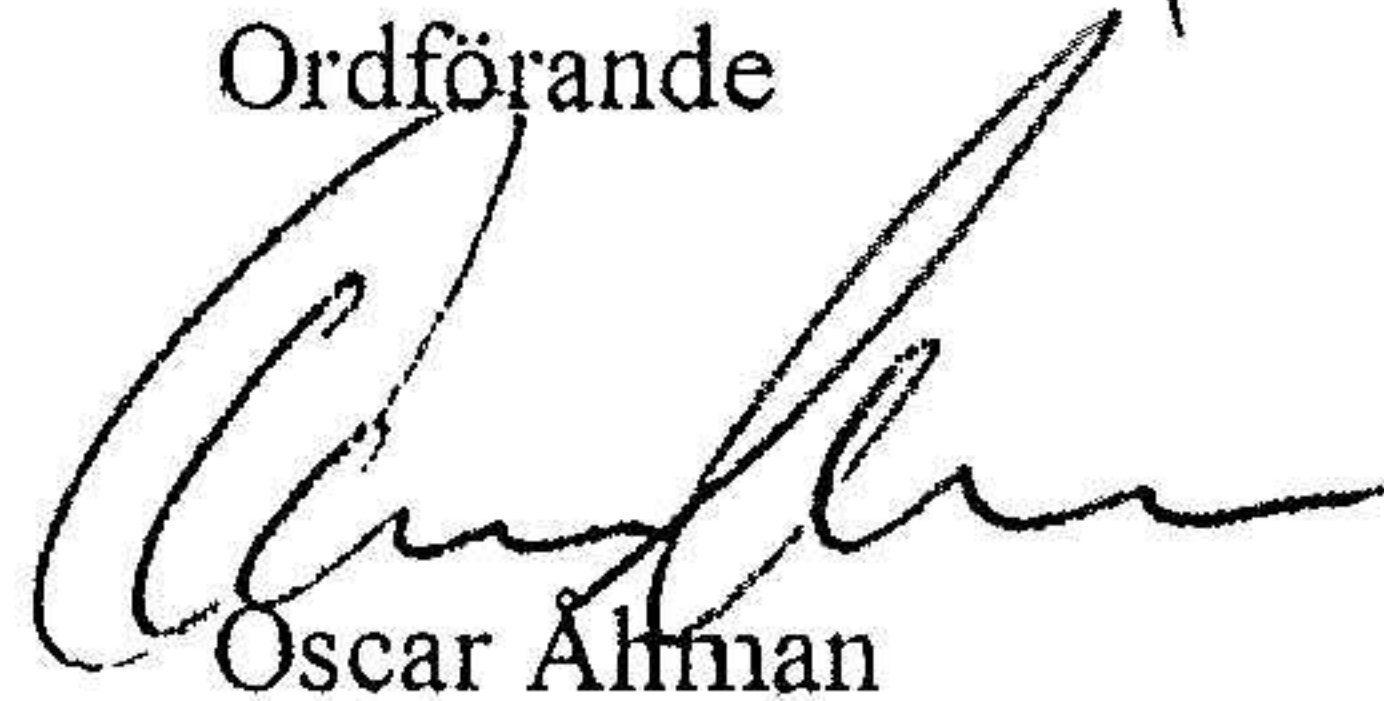
**Not 32 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	176	176
Periodiseringsfond 2023	342	342
	518	518
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3	1

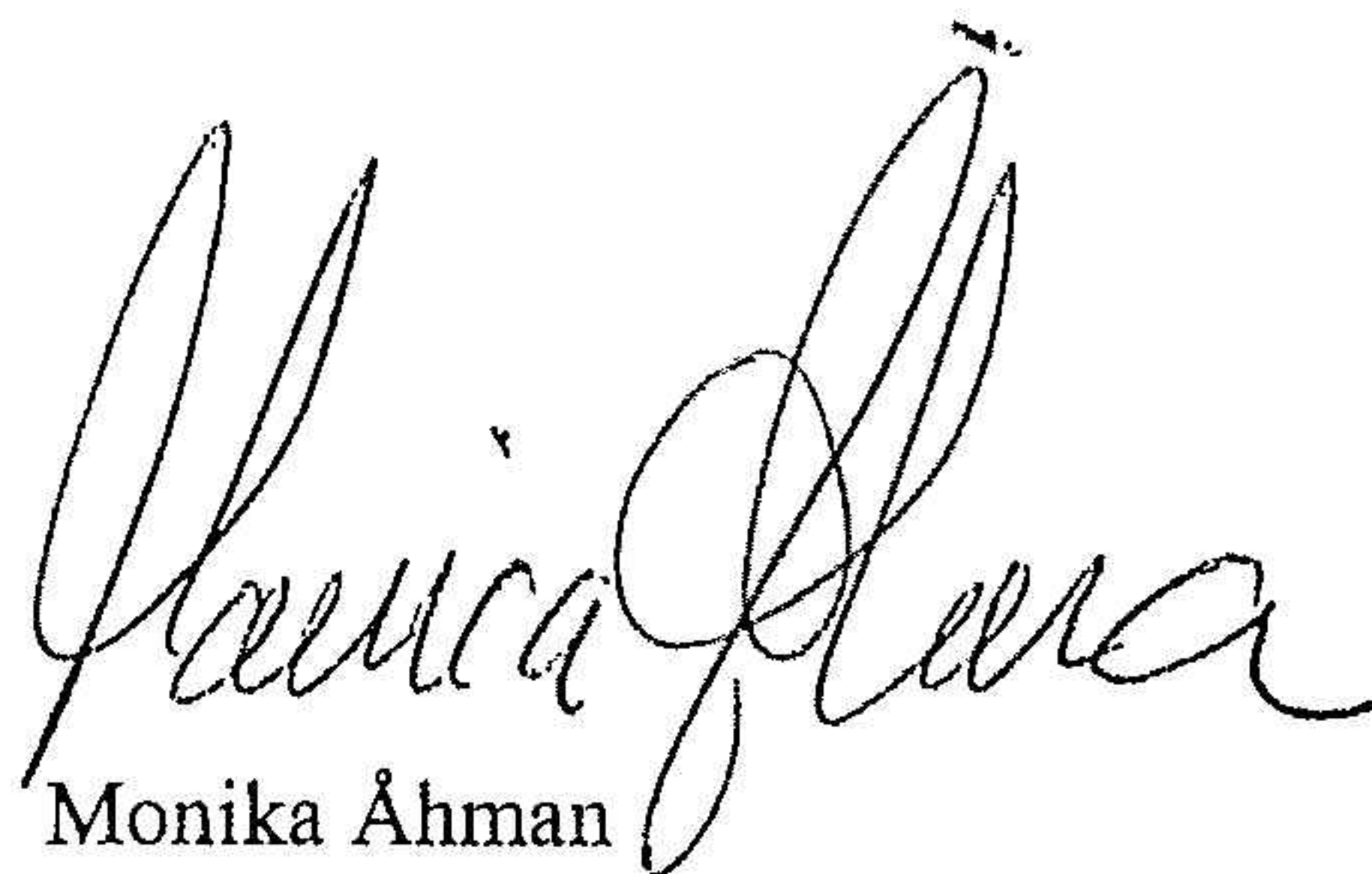
Linköping 2025-06-17



Thomas Åhman
Ordförande



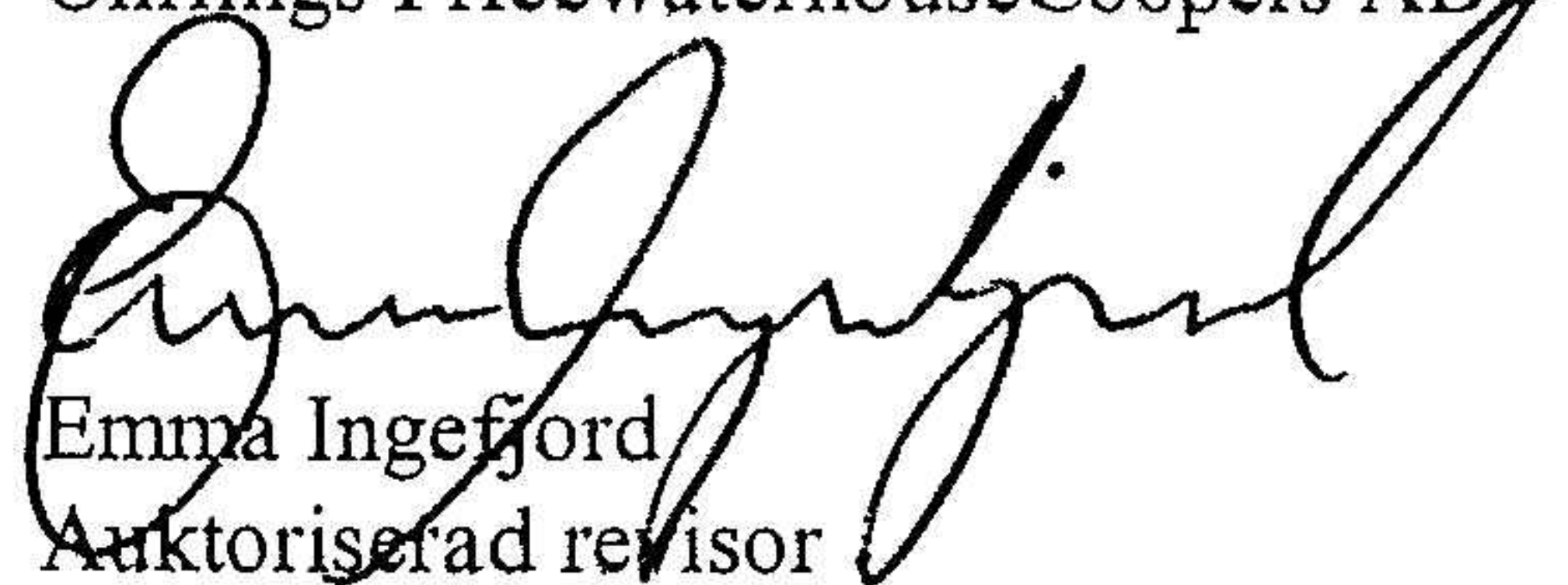
Oscar Åhman



Monika Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingeffjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Linköpingsinvest Aktiebolag för år 2024.

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 2024 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 Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

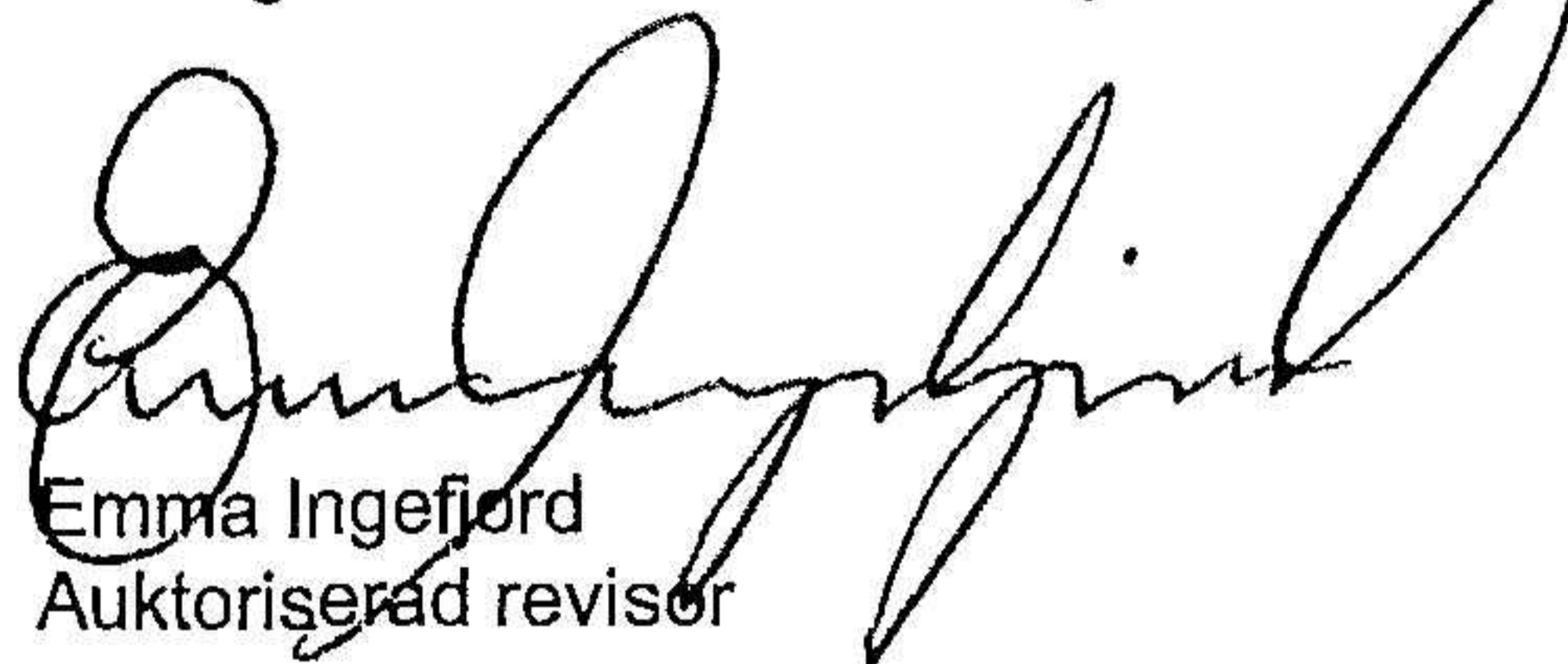
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Linköping den 17 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor