

Årsredovisning
för
Länsgården Fastigheter AB
556501-8370

Räkenskapsåret
2024

Bilaga 3

Styrelsen och verkställande direktören för Länsgården Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 har investeringar i byggnader och markanläggningar uppgått till cirka 176 (294) miljoner kronor.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd har gjorts per 2024-12-31. Ett bedömt marknadsvärde uppgår till 2 677 miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en försäkringsersättning samt utdelning från Örebro Byggtemas konkursbo erhållits på sammanlagt ca 27,1 mnkr.

Under april genomfördes inflyttningen till Skebäcks nya vårdcentral. De nya lokalerna består förutom av vårdcentral även av ett stort tillagningskök för kommunen, träningslokal för sjukgymnastiken, utrymme för jourmottagning och flera gemensamma konferensutrymmen. En uttalad vision i projektet har varit ökad samverkan mellan region och kommun.

I juni togs även det första spadtaget till Skebäcks nya vård- och omsorgsboende. Länsgården ser många fördelar med detta boende, och framför allt handlar det om samverkan. Regionens läkare och fysioterapeuter kommer på ett smidigt sätt kunna samarbeta med kommunens sjuksköterskor, undersköterskor och arbetsterapeuter. Målet är att skapa förutsättningar för verksamheterna att uppnå och erbjuda en nära vård där personen står i centrum för vård och omsorg. Projektet beräknas vara klart vid årsskiftet 2026-2027.

I december såldes fastigheten Diskusen 11 till Örebroporten AB i enlighet med bolagets ägardirektiv för 2024.

Den totala energiförbrukningen på Länsgårdens fastigheter har minskat med drygt 36 procent sedan 2008. Det innebär att Länsgården redan nu har passerat det mål som finns i Region Örebro läns energi- och klimatpolitiska program för perioden 2008 till 2030: att minska energianvändningen per areaenhet med 30 procent. Elförbrukningen har minskat med hela 45 procent och når redan nu det mål som Region Örebro län har satt till 2045.

Länsgården certifierades än en gång som ett Great Place to Work. Certifieringen överträffade föregående års resultat och påståendet "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" fick resultatet 100 procent av Länsgårdens 28 anställda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bokslutet för år 2024 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 4 % (2,3) beräknat i procent av totala intäkterna. Ökningen beror främst på de tomställda lokaler som uppkommit då vård- och omsorgsboendet i Hallsberg flyttat till nybyggda lokaler. Arbete pågår fortlöpande för att minska vakanserna.

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. 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 60 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har ingen nyupplåning behövt genomföras tack vare positivt kassaflöde.

Måluppfyllelse

Styrelsen för Länsgården Fastigheter AB anser i och med avlämnandet av denna årsredovisning för år 2024 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 867 000 (917 000) Tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	210 587	186 092	157 401	154 068	152 412
Resultat efter finansiella poster	65 340	27 608	272 337	50 311	29 118
Rörelsemarginal (%)	42,8	30,4	112,0	25,4	27,0
Balansomslutning	2 089 061	2 080 543	1 856 388	1 657 012	1 389 829
Antal anställda	26	25	26	26	26
Soliditet (%)	24,2	23,8	25,6	15,0	15,9
Avkastning på eget kap. (%)	12,9	5,6	57,4	20,2	13,2

Bilaga 3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	425 590	20 142	457 732
Utdelning			-26 245		-26 245
Omföring av föregående års resultat			20 142	-20 142	0
Årets resultat				30 739	30 739
Belopp vid årets utgång	10 000	2 000	419 487	30 739	462 226

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	419 487 116
årets vinst	30 738 860
	450 225 976
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 575 000
i ny räkning överföres	444 650 976
	450 225 976

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 kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	210 587	186 093
Övriga rörelseintäkter	4	37 494	19 009
		248 081	205 102
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	5	-45 814	-44 485
Underhåll och lokalanpassning		-21 597	-20 887
Fastighetsskatt		-683	-610
Avskrivningar och ned/uppskrivning av materiella tillgångar	11, 12	-56 271	-46 393
Bruttoresultat		123 716	92 727
Centraladministration och marknadsföring	5, 6	-33 533	-36 239
Rörelseresultat	7	90 183	56 488
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	11 336	2 437
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 209	4 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	21	-42 388	-36 049
		-24 843	-28 880
Resultat efter finansiella poster		65 340	27 608
Bokslutsdispositioner	9	-28 931	-1 473
Resultat före skatt		36 409	26 135
Skatt på årets resultat	10	-5 670	-5 993
Årets vinst		30 739	20 142

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 642 370	1 504 824
Inventarier och bilar	12	1 470	1 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	246 802	267 501
		1 890 642	1 773 628

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	14	25	25
		25	25

Summa anläggningstillgångar		1 890 667	1 773 653
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		735	599
Fordringar hos koncernföretag		9 407	8 810
Övriga fordringar		34 516	134 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 177	10 879
		55 835	154 643

Kassa och bank	16	142 559	152 247
Summa omsättningstillgångar		198 394	306 890

SUMMA TILLGÅNGAR		2 089 061	2 080 543
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1000 aktier)

10 000

10 000

Reservfond

2 000

2 000

12 000

12 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

419 487

425 591

Årets resultat

30 739

20 142

450 226

445 733

Summa eget kapital

462 226

457 733

Obeskattade reserver

9, 18

54 615

47 859

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10, 19

9 210

7 718

Summa avsättningar

9 210

7 718

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20, 21

1 250 000

1 272 000

Skulder till koncernföretag

22

602

1 107

Summa långfristiga skulder

1 250 602

1 273 107

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

200 000

178 000

Leverantörsskulder

52 009

53 152

Skulder till koncernföretag

25 166

19 969

Aktuella skatteskulder

2 502

17 055

Övriga skulder

421

391

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

32 310

25 559

Summa kortfristiga skulder

312 408

294 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 089 061

2 080 543

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		65 340	27 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	46 127	46 393
Betald skatt		-18 731	-4 657

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

92 736 69 344

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-136	3 849
Förändring av kortfristiga fordringar		97 794	25 819
Förändring av leverantörsskulder		-1 143	-12 409
Förändring av kortfristiga skulder		-9 198	5 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten

180 052 91 816

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-176 324	-294 349
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 822	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		9 361	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-163 141 -294 349

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	225 000
Erhållet koncernbidrag		3 400	0
Lämnade koncernbidrag		-3 755	-20 000
Lämnad utdelning		-26 245	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-26 600 205 000

Årets kassaflöde

-9 688 2 468

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 152 247 149 780

Likvida medel vid årets slut

142 559 152 247

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 hyrorna 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 planenliga 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet 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.

Planenliga avskrivningar 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 Uppskattningar och bedömningar

Länsgården Fastigheter gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder behandlas i huvuddrag nedan;

Som en följd av de s.k. K3-reglerna provas årligen värdet av bolagets fastigheter. I denna bedömning ingår de hyresintäkter och driftskostnader som en fastighet genererar liksom hyrestidens längd och det avkastningskrav som är aktuellt på den ort där fastigheten är belägen. Bolaget gör denna bedömning löpande och har vid bokslutstillfället anlitat en auktoriserad fastighetsvärderare för att fastställa aktuella marknadsvärden. Vid denna bedömning framkom inte något nedskrivningsbehov. Bolaget har dock gjort en nedskrivning av del av byggnad på fastigheten Kullängen 1, Hallsberg, som skall rivas under 2025.

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2024	2023
Inom ett år	175 068	165 854
Senare än ett år men inom fem år	490 594	452 207
Senare än fem år	1 015 807	881 952
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	176 005	164 027
	1 857 474	1 664 040

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler.
Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2025 och 2041.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Realisationsvinst byggnader och mark	778	0
Erhållet el-stöd	0	3 851
Försäkringsersättningar	27 068	0
Övriga rörelseintäkter	9 648	15 158
	37 494	19 009

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	11
Män	15	14
	26	25
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 965	1 828
Övriga anställda	14 503	14 238
	16 468	16 066
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	565	543
Pensionskostnader för övriga anställda	2 429	2 423
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 840	5 805
	8 834	8 771
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 302	24 837

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	11 %	11 %
Andel män i styrelsen	89 %	89 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Not 6 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.

	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdrag	209	215
Lekmannarevision	40	40
Rådgivning	150	253
	399	508

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets nettoomsättning avser 59 381 Tkr (50 760) försäljning till Region Örebro län och 2 793 Tkr (2 566) försäljning till systerbolag.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Aktieförsäljning	9 336	0
Utdelning från dotterbolag	2 000	0
Återföring reservering	0	2 437
	11 336	2 437

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-6 750	-3 125
Återföring periodiseringsfond	0	1 660
Ändrad skillnad skattem./planenl. avskrivningar	-6	347
Lämnat koncernbidrag	-24 425	-3 755
Erhållet koncernbidrag	2 250	3 400
	-28 931	-1 473

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 178	-1 934
Justering avseende tidigare år	0	-804
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 491	-3 256
Totalt redovisad skatt	-5 669	-5 994

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		36 409		26 135
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 500	20,60	-5 384
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-552		-102
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		2 429		0
Skatteeffekt ej skattepliktig realisationsvinst		0		502
Skatteeffekt schablonränta				
periodiseringsfond		-258		-185
Effekt av ändrade skattesatser		0		-21
Skatteeffekt skillnad skm & bfm avskr		1 230		3 256
Skatteeffekt utökat direktavdrag underhåll		61		0
Skatteeffekt erhållen utdelning		412		0
Redovisad effektiv skatt	11,48	-4 178	7,40	-1 934

Not 11 Byggnader och mark

Fastigheterna har värderats per 2024-12-31 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 2 677 mnkr.

Sedan tidigare finns en nedskrivning som gjordes år 1992 i fastigheten Nikolai 3:313 och under året har en byggnad på fastigheten Gåsen 8 utrangerats efter rivning med ett bokfört värde på 2,2 mnkr. Dessutom har del av byggnad på fastigheten Kullängen 1 nedskrivits med ca 1,6 mnkr inför kommande rivning 2025.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 015 137	1 383 819
Inköp	5 651	119 751
Försäljningar/utrangeringar	-13 487	-35 348
Omklassificeringar	191 042	546 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 198 343	2 015 137

Ingående avskrivningar	-493 812	-474 397
Försäljningar/utrangeringar	8 272	26 766
Årets avskrivningar	-52 856	-46 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 396	-493 812
Ingående nedskrivningar	-16 501	-24 501
Återförda nedskrivningar	489	8 000
Årets nedskrivningar	-1 565	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 577	-16 501
Utgående redovisat värde	1 642 370	1 504 824

Not 12 Inventarier och bilar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	6 097	6 097
Inköp	270	
Försäljningar/utrangeringar	-3 619	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 748	6 097
Ingående avskrivningar	-4 793	-4 582
Försäljningar/utrangeringar	3 654	
Årets avskrivningar	-138	-212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 277	-4 794
Utgående redovisat värde	1 471	1 303

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	267 501	639 237
Under året nedlagda kostnader	170 403	175 180
Under året genomförda omklassificeringar	-191 102	-546 915
Utgående nedlagda kostnader	246 802	267 502
Utgående redovisat värde	246 802	267 502

Not 14 Aktier i dotterbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Bokfört värde	25	25
Inköp	25	
Försäljningar	-25	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
	25	25

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 239	8 469
Upplupna intäkter	2 938	2 411
	11 177	10 880

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	142 559	152 247
	142 559	152 247

Varav avser behållning på underkonto till Region Örebro läns koncernkonto 133 844 (147 546) tkr.

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	419 487
årets vinst	30 739
	450 226
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 575
i ny räkning överföres	444 651
	450 226

Not 18 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavskr. mask/inventarier	30	24
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	3 125
Periodiseringsfond tax. 2025	6 750	0
	54 615	47 859

Not 19 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde på byggnader och markanläggningar	9 210	7 718
Belopp vid årets utgång	9 210	7 718

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	1 450 000	1 450 000
kortfristig del som förfaller inom ett år	-200 000	-178 000
	1 250 000	1 272 000

Varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 (305 000).

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 867 000 (917 000) Tkr.

Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används som säkringsändamål

	2024	2023
Ränteswapar	23 868	28 643
	23 868	28 643

Not 22 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig del av jämningsmoms som ska regleras mot Region Örebro län	602	1 107
	602	1 107

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	27 714	23 462
Upplupna räntor	0	571
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	1 213	1 149
Upplupna kostnader	3 383	377
	32 310	25 559

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	56 271	46 393
Vinst vid försäljning aktier	-9 336	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-808	0
	46 127	46 393

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-22.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur:

Martin Ejnrydh
Ordförande

Frank Tholfsson

Yvonne Nilsson

Bo Ammer

Bengt Svensson

Bo Tivell

Ricard Öjebrandt

Camilla Petersen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 13:53:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Peter Söderman
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG 556501-8370 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 09:17:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Charles Ejnrydh

Martin Ejnrydh
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 09:28:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK THOLFSSON

Frank Tholfsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 07:26:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE NILSSON

Yvonne Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 11:23:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Erik Anders Ammer

Bo Ammer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 13:53:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT SVENSSON

Bengt Svensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 17:57:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Tivell

Bo Tivell

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 15:59:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven-Ricard Torbjörn
Öjebrandt

Ricard Öjebrandt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 12:27:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Camilla Petersen

Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länggården Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länggården Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Länggården 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 Länggården 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. 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 Länggården Fastigheter AB 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-03-17 13:51:15 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN	
Peter Söderman	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post

Lekmannarevisorernas granskningsrapport 2024 enligt 10 kap 13 § aktiebolagslagen

Till årsstämman i

Länsgården Fastigheter Aktiebolag

Org nr 556501-8370

Jag, av fullmäktige i Region Örebro län utsedd lekmannarevisor, har granskat Länsgården Fastigheter Aktiebolag:s verksamhet för 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Detta har skett genom grundläggande granskning avseende ändamålsenlighet, god ekonomisk hushållning och intern kontroll samt fördjupad granskning av bolagets följsamhet till ägarens styrdokument.

Den fördjupade granskningen visar att det saknas rutiner för hur bolaget ska ges möjlighet att yttra sig över om det finns några hinder för att tillämpa ett styrdokument före fullmäktigebeslut, vilket bolaget ska enligt regionens gällande bolagspolicy. Granskningen visar även att det saknas rutiner för att delge bolaget information om styrdokument som enligt fullmäktigebeslut ska omfatta bolaget. Utifrån detta poängterar jag vikten av samverkan mellan ägare och bolag kring detta.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2024:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lena Jansson
Lekmannarevisor

Deltagare

LENA JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 16:36:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA BIRGITTA MARGRET JANSSON

Lena Jansson

Leveranskanal: E-post