

Årsredovisning
för
Länsgården Fastigheter AB

556501-8370

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Länsgården Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Information om verksamheten

Länsgården Fastigheter AB har under året fortsatt med att förvalta och utveckla sina egna fastigheter. Bolaget har under 2021 investerat i byggnader och markanläggningar för cirka 277,8 (271,5) miljoner kronor. De större pågående nybyggnadsprojekten är vård- och omsorgsboenden i Kumla, Hallsberg och Hällefors.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd gjordes 2020-12-31. Efter genomförd försäljning av Gåsen 7 bedöms kvarvarande fastigheter ha ett beräknat marknadsvärde på 1 847 (1 968) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomfört avyttring av aktierna i dotterbolaget Bussdepåer i Örebro län AB till Svealandstrafiken. Vidare har bolaget bildat dotterbolaget Örebro Gåsen Fastigheter AB och avyttrat fastigheten Gåsen 7 till dotterbolaget. Även dotterbolaget Örebro Grillgården 3 AB har bildats inför kommande fastighetsförsäljning. I dagsläget bedrivs ingen verksamhet i bolaget.

Ny vårdcentral och vård- och omsorgsboende i Skebäck, Örebro, har upphandlats. Det nya vård-och omsorgsboendet i Askersund som färdigställdes 2020, Smedsgården, blev vinnare av Vårdbyggnadspriset 2021.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bokslutet för år 2021 har noterats.

Risker i verksamheten

Möjligheterna att påverka resultatet är på kort sikt begränsade. Bolagets hyresintäkter för bostäder påverkas av allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Andelen lokaler som hyrs av kommuner och landsting påverkar till viss del riskbedömningen.

Vakansgraden påverkar snabbt resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 2 % beräknat i procent av totala intäkterna.

Driftkostnaderna är en kostnadspost där risken är stor på grund av prishöjningar, och där stort arbete pågår för att minska främst energikostnaderna. Underhållskostnader och lokalanpassningar är kostnader som till viss del kan påverkas, genom att minska eller förskjuta kostnader i tiden. Under 2021 kunde man se en kraftig ökning av byggkostnader och enligt SCB's statistik steg byggmaterialkostnaderna med 17,2 procent mellan december 2020 och december 2021. Ökningen har berott på råvarubrist samt global efterfrågan. Trävaror och armeringsstål steg med 75,8 respektive 58,8 procent under samma period.

Räntekostnaden är en av de enskilt största 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.

Uppskattningar och bedömningar

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

Måluppfyllelse

Styrelsen för Länsgården Fastigheter AB anser i och med avlämnandet av denna årsredovisning för år 2021 ha uppfyllt vår verksamhetsrapporteringsskyldighet 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 717 000 (717 000) Tkr.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 154 068 | 152 412 | 145 619 | 136 075 | 129 754 |
| Resultat efter finansiella poster | 50 310 | 29 118 | 26 311 | 25 084 | 24 788 |
| Rörelsemarginal (%) | 25,4 | 27,0 | 25,7 | 25,5 | 27,6 |
| Balansomslutning | 1 657 012 | 1 389 829 | 1 114 829 | 912 933 | 743 551 |
| Antal anställda | 26 | 26 | 24 | 23 | 22 |
| Soliditet (%) | 15,0 | 15,9 | 19,4 | 23,1 | 27,6 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 20,2 | 13,2 | 12,2 | 11,9 | 12,1 |

Förändring av eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 000 | 2 000 | 193 999 | 6 553 | 212 552 |
| Omföring av föregående års resultat | | | 6 553 | -6 553 | 0 |
| Årets resultat | | | | 28 382 | 28 382 |
| Belopp vid årets utgång | 10 000 | 2 000 | 200 552 | 28 382 | 240 934 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|--------------------|
| balanserad vinst | 200 552 050 |
| årets vinst | 28 381 500 |
| | 228 933 550 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 228 933 550 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2, 3 | 154 068 | 152 411 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 712 | 5 976 |
| | | 156 780 | 158 387 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -41 391 | -39 566 |
| Underhåll och lokalanpassning | | -19 796 | -23 665 |
| Fastighetsskatt | | -933 | -835 |
| Avskrivningar och ned/uppskrivning av materiella tillgångar | 10, 11, 12 | -34 051 | -31 152 |
| Bruttoresultat | | 60 609 | 63 169 |
| Centraladministration och marknadsföring | 4, 5 | -21 493 | -22 063 |
| Rörelseresultat | 6 | 39 116 | 41 106 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | 20 301 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 136 | 128 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 21 | -9 242 | -12 116 |
| | | 11 195 | -11 988 |
| Resultat efter finansiella poster | | 50 311 | 29 118 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -19 287 | -18 313 |
| Resultat före skatt | | 31 024 | 10 805 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -2 642 | -4 252 |
| Årets vinst | | 28 382 | 6 553 |

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 10 | 914 655 | 923 473 |
| Byggnads- och markinventarier | 11 | 64 | 217 |
| Inventarier och bilar | 12 | 1 502 | 1 666 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 461 308 | 216 874 |
| | | 1 377 529 | 1 142 230 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Aktier i dotterbolag | 14 | 50 | 445 |
| | | 50 | 445 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 377 579 | 1 142 675 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|---------------|
| Kundfordringar | | 980 | 2 079 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 8 581 | 3 736 |
| Aktuella skattefordringar | | 2 170 | 2 464 |
| Övriga fordringar | | 114 110 | 58 278 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 4 057 | 25 142 |
| | | 129 898 | 91 699 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Summa omsättningstillgångar | 16 | 149 535 | 155 455 |
| | | 279 433 | 247 154 |

SUMMA TILLGÅNGAR

1 657 012 1 389 829

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital (1000 aktier) | | 10 000 | 10 000 |
| Reservfond | | 2 000 | 2 000 |
| | | 12 000 | 12 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 200 552 | 193 999 |
| Årets vinst | | 28 382 | 6 553 |
| | | 228 934 | 200 552 |
| Summa eget kapital | | 240 934 | 212 552 |
| Obeskattade reserver | 8, 18 | 10 372 | 11 085 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 9, 19 | 8 109 | 7 057 |
| Summa avsättningar | | 8 109 | 7 057 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 20, 21 | 1 300 000 | 1 050 000 |
| Skulder till koncernföretag | 22 | 2 505 | 3 241 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 302 505 | 1 053 241 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 52 605 | 51 830 |
| Skulder till koncernföretag | | 20 576 | 20 233 |
| Övriga skulder | | 1 106 | 1 077 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 20 805 | 32 754 |
| Summa kortfristiga skulder | | 95 092 | 105 894 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 657 012 | 1 389 829 |

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|--------|--------|
| Resultat efter finansiella poster | 50 310 | 29 118 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 34 051 | 31 152 |
| Betald skatt | -1 297 | -1 950 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

83 064 58 320

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förändring av kundfordringar | 1 098 | -232 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -39 197 | -15 733 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -11 535 | 40 115 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 33 430 | 82 470 |

Investeringsverksamheten

| | | |
|--|----------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -277 794 | -271 473 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 8 443 | 0 |

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-269 351 -271 473

Finansieringsverksamheten

| | | |
|---|---------|---------|
| Upptagna lån | 250 000 | 228 000 |
| Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 3 200 |
| Amortering | 0 | 4 000 |
| Amortering | 0 | -736 |
| Lämnade koncernbidrag | -20 000 | -20 000 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

230 000 214 464

Årets kassaflöde

-5 920 25 461

Likvida medel vid årets början

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | 155 455 | 129 994 |
| Likvida medel vid årets slut | 149 535 | 155 455 |

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 Bussdepåer i Örebro Län 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, 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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna

ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och ned-/uppskrivning av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Länsgården Fastigheter AB 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 under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för

att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Operationella leasingavtal

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

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Inom ett år | 111 807 | 109 545 |
| Senare än ett år men inom fem år | 264 081 | 234 069 |
| Senare än fem år | 167 569 | 209 675 |
| Under perioden erhållna variabla leasingavgifter | 112 229 | 110 106 |
| | 655 686 | 663 395 |

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2022 och 2038.

Not 4 Anställda och personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 11 | 11 |
| Män | 15 | 15 |
| | 26 | 26 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 617 | 1 578 |
| Övriga anställda | 12 203 | 12 139 |
| | 13 820 | 13 717 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 589 | 429 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 2 609 | 2 356 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 5 289 | 4 404 |
| | 8 487 | 7 189 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 22 307 | 20 906 |

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

Not 5 Arvode till revisorer

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------|------------|------------|
| PWC | | |
| Revisionsuppdrag | 215 | 215 |
| Skatterådgivning | 206 | 85 |
| | 421 | 300 |

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets nettoomsättning avser 49 790 Tkr försäljning till Region Örebro län och 2 291 Tkr försäljning till systerbolag. Av driftskostnaderna avser 1 169 Tkr inköp från moderbolaget.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2021 |
|------------------|---------------|
| Försäljningspris | 20 746 |
| Bokfört värde | -445 |
| Vinst | 20 301 |

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -2 500 | -2 200 |
| Återföring periodiseringsfond | 3 100 | 3 440 |
| Ändrad skillnad skattem./planenl. avskrivningar | 113 | 447 |
| Koncernbidrag | -20 000 | -20 000 |
| | -19 287 | -18 313 |

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 1 611 | 1 471 |
| Justering avseende tidigare år | -21 | 26 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 1 052 | 2 755 |
| Totalt redovisad skatt | 2 642 | 4 252 |

Avstämning av effektiv skatt

| | | 2021 | | 2020 |
|---|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 50 310 | | 29 118 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -10 364 | 21,40 | -6 231 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -361 | | -982 |
| Skattefria intäkter | | 4 210 | | |
| Skillnad skattem. & bokföringsm. investeringar | | 137 | | 1 230 |
| Förändring periodiseringsfond och överavskrivningar | | -190 | | -382 |
| Skatteeffekt schablonränta på periodiseringsfond | | -11 | | -13 |
| Uppräknat belopp återföring periodiseringsfond | | -38 | | -22 |
| Lämnat koncernbidrag | | 4 120 | | 4 280 |
| Skattemässig skillnad avskrivningar | | 886 | | 648 |
| Redovisad effektiv skatt | 3,20 | -1 611 | 5,05 | -1 471 |

Not 10 Byggnader och mark

Fastigheterna har värderats per 2020-12-31 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 1 847 mnkr.

Den nedskrivning som finns sedan tidigare gjordes år 1992 i fastigheten Nikolai 3:313

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 376 085 | 1 056 022 |
| Inköp | 20 985 | 98 924 |
| Försäljningar/utrangeringar | -12 986 | |
| Omklassificeringar | 12 301 | 240 702 |
| Erhållet investeringsstöd | | -19 562 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 396 385 | 1 376 086 |
| Ingående avskrivningar | -436 112 | -405 687 |
| Försäljningar/utrangeringar | 4 543 | |
| Årets avskrivningar | -33 661 | -30 425 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -465 230 | -436 112 |
| Ingående nedskrivningar | -16 501 | -16 501 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -16 501 | -16 501 |
| Utgående redovisat värde | 914 654 | 923 473 |

Not 11 Byggnads- och markinventarier

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 807 | 32 807 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 807 | 32 807 |
| Ingående avskrivningar | -32 590 | -32 110 |
| Årets avskrivningar | -153 | -480 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 743 | -32 590 |
| Utgående redovisat värde | 64 | 217 |

Not 12 Inventarier och bilar

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 825 | 5 752 |
| Inköp | 72 | 72 |
| Försäljningar/utrangeringar | -74 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 823 | 5 824 |
| Ingående avskrivningar | -4 158 | -3 911 |
| Försäljningar/utrangeringar | 74 | |
| Årets avskrivningar | -237 | -247 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 321 | -4 158 |
| Utgående redovisat värde | 1 502 | 1 666 |

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 216 874 | 265 538 |
| Under året nedlagda kostnader | 256 736 | 192 038 |
| Under året genomförda omklassificeringar | -12 301 | -240 702 |
| Utgående nedlagda kostnader | 461 309 | 216 874 |
| Utgående redovisat värde | 461 309 | 216 874 |

Not 14 Aktier i dotterbolag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| Bokfört värde | 445 | 445 |
| Inköp | 50 | |
| Försäljningar | -445 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 | 445 |

| Aktierna avser | Bokfört värde | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal aktier |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|
| 559299-1441, Örebro Gåsen Fastigheter AB | 25 | 100 % | 100 % | 1 000 |
| 559351-7849, Örebro Grillgården 3 AB | 25 | 100 % | 100 % | 1 000 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 724 | 4 877 |
| Upplupna intäkter | 1 333 | 702 |
| Investeringsstöd vårdboende Askersund | 0 | 19 562 |
| | 4 057 | 25 141 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | 149 535 | 155 455 |
| | 149 535 | 155 455 |

Varav avser behållning på underkonto till Region Örebro läns koncernkonto 149 321 tkr.

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

| | 2021-12-31 |
|--|----------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserad vinst | 200 552 |
| årets vinst | 28 382 |
| | 228 934 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 228 934 |

Not 18 Obeskattade reserver

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ack överavskrivningar maskiner & inventarier | 232 | 345 |
| Periodiseringsfond tax. 2016 | 0 | 3 100 |
| Periodiseringsfond tax. 2017 | 870 | 870 |
| Periodiseringsfond tax. 2018 | 1 660 | 1 660 |
| Periodiseringsfond tax. 2019 | 0 | 5 |
| Periodiseringsfond tax. 2020 | 2 910 | 2 905 |
| Periodiseringsfond tax. 2021 | 2 200 | 2 200 |
| Periodiseringsfond tax. 2022 | 2 500 | 0 |
| | 10 372 | 11 085 |

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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde på byggnader och markanläggningar | 6 322 | 5 270 |
| Uppskjuten skatt pga ändrad redovisning vid övergång till K3 | 1 787 | 1 787 |
| Belopp vid årets utgång | 8 109 | 7 057 |

Not 20 Skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder | 1 300 000 | 1 050 000 |
| | 1 300 000 | 1 050 000 |

Varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 235 000 (182 000).

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 717 000 (717 000) Tkr.

Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används som säkringsändamål

| | 2021 | 2020 |
|-------------|--------------|---------------|
| Ränteswapar | 2 220 | -6 643 |
| | 2 220 | -6 643 |

Not 22 Långa koncernskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Långfristig del av jämningsmoms som ska regleras mot ägaren | 2 505 | 3 241 |
| | 2 505 | 3 241 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyror | 17 831 | 30 076 |
| Upplupna räntor | 0 | 574 |
| Upplupna löner | 0 | 247 |
| Semesterlöneskuld och sociala kostnader | 1 337 | 1 110 |
| Upplupna kostnader | 1 637 | 747 |
| | 20 805 | 32 754 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-04.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rose-Marie Frebran
Ordförande

Martin Ejnrydh

Staffan Werme

Håkan Kangert

Bo Ammer

Lars-Göran Zetterlund

Yvonne Nilsson

Camilla Petersen
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-18 10:11:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman
Partner

Leveranskanal: E-post

LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG 556501-8370 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-10 07:03:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Datum

Camilla Petersen
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-09 18:39:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSEMARIE FREBRAN

Datum

Rose-Marie Frebran
Styrelseordförande
194804123604

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-09 14:54:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Charles Ejnrydh

Datum

Martin Ejnrydh
Vice Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-10 12:20:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN KANGERT

Datum

Håkan Kangert

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-09 16:10:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STAFFAN OLSSON-WERME

Datum

Staffan Werme

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-GÖRAN ZETTERLUND

Lars-Göran Zetterlund

2022-03-09 16:12:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE NILSSON

Yvonne Nilsson

2022-03-09 16:20:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Erik Anders Ammer

Bo Ammer

2022-03-14 14:25:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post