Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- noter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Örebroporten Fastigheter AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, 556005-0006 och har sitt säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent och har sitt säte i Örebro.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till ändamål att - inom ramen för en allmänt inriktad och kompetensenlig kommunal näringspolitik - komplettera marknadens utbud av lokaler för näringsverksamhet genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter samt att genom information och marknadsföring lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande i kommunen.

Vidare skall bolaget på uppdrag av kommunen förvärva, äga, förvalta, utveckla och upplåta fastigheter för kommunens egen verksamhet.

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Örebro möjlighet att ta ställning för beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt för bolaget.

Dotterbolag

Örebroporten Förvaltning AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB ägs till 51 procent av Örebroporten Förvaltning AB resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressenter AB.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 procent av aktierna i Gustavsviks Holding AB. Syftet med bolagen är att bidra till utveckling av markområden invid Gustavsvik i södra utkanten av centrala Örebro.

Intressebolag och liknande andelar

Gustavsvik Resorts AB ägs tillsammans med Gustavsviks Intressenter AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 45 procent av aktierna. Syftet med bolaget är att driva upplevelsebad, camping och tillhörande faciliteter.

Marieberg Utvecklings AB ägs av Örebroporten Förvaltning AB tillsammans med AB Lokalhusman i Örebro, och Lindin Förvaltning AB. Bolaget har till ändamål att utveckla området för södra Marieberg i Örebro, främst genom ägande, förvaltning, utveckling och eventuell försäljning av hela eller delar av fastigheten Örebro Rävgräva 1:52, vilken bedöms vara en nyckelfastighet för fortsatt gynnsam utveckling av området både vad gäller geografisk placering, attraktion och kommunikationer.

Örebroporten Förvaltning AB äger 50 procent av aktierna i Rörströmsälven Fastighets AB och resterande del ägs av Coronatus AB. Rörströmsälven har till ändamål att tillgodose behovet av affärs-och verksamhetslokaler i Örebros västra stadsdelar för kommunen, näringslivet och nyföretagare.

Örebroporten Förvaltning AB äger 33% av aktierna i Törsjö Logistik AB. Övriga delägare är Lokalhusman i Örebro 2 AB (33%) och Catena Logistik AB (34%). Bolaget har till ändamål att utveckla fastigheten Örebro 13:2 genom planläggning så att det blir möjligt att uppföra logistiklokaler, särskilt med inriktning på sådana som kräver tillgång till järnvägsspår.

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Restaurang 4e våningen. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i norra läktaren (Behrn Arena, fotboll). Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 364 000 (406 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,2 (2,7) procent och den ekonomiska vakansen till 1,0 (1,4) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 3 462 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i november 2019 och bedömt marknadsvärde uppgår till 4 694 mnkr, se not 19.

Nedskrivning har gjorts med 35 mnkr och återföring av uppskrivning med 14,9 mnkr utifrån värdering samt kommande investeringsbehov. Reversering av tidigare nedskrivning har gjorts med 1,2 mnkr.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnader

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 300,4 (203,4) mnkr. De största posterna är nybyggnation av Kulturkvarteret och en inomhusförbindelse mellan Conventum Kongress och Conventum Arena. Vidare har större underhåll och hyresgästanpassningar skett vid Skofabriken i Skebäck, Rudbeckskolan, Kexfabriken 3 och Bussdepån.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 349,4 (105,8) mnkr vilket främst utgörs av nybyggnation avseende Kulturkvarteret.

Köp och försäljningar

Örebroporten har avyttrat fastigheterna Athena 5 och Athena 19 till skattemässigt värde via helägda dotterbolaget Örebroporten Förvaltning AB. Detta har resulterat till en bokföringsmässig förlust på 147,1 mnkr. Vidare har Vinterstadion 1 avyttrats under året, vilket genererat en realisationsvinst med 4,8 mnkr.

Inga fastighetsförvärv har gjorts under året.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 417,8 (-120,6) mnkr. Resultatet har påverkats av nedskrivning och återföring av uppskrivning med 49,9 mnkr. Vidare har resultatet påverkats av en realisationsförlust och en anteciperad utdelning med netto 390,4 mnkr som en följd av försäljningen av Athena 5 och 19. Det egna synliga kapitalet uppgick till 885,0 (464,6) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 24,8 (12,2) procent.

Väsentliga händelser under året

Byggnation av Kulturkvarteret för bibliotek, kulturskola och multiscen har fortsatt och beräknas vara färdigställd 2021.

Örebroporten sålde del av Pappersbruket 13 till Örebro kommun sommaren 2016. För denna mark föreligger saneringsbehov. Avsättning har skett med 7,5 mnkr i bolagets räkenskaper 2017 för sanering av området. Saneringsarbetet kommer att slutföras under 2020. Avsättningen i räkenskaperna bedöms vara tillräcklig.

Nedskrivning har skett av fastigheten Bryggaren 15 med 35 mnkr samt att reversering har skett av tidigare uppskrivning för Kexfabriken 2 med 14,9 mnkr. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Aktieöverlåtelseavtal har i september 2018 tecknats mellan Örebroporten Förvaltning AB och Fastighets AB Stenvalvet (publ). Tillträde till aktierna i Goldcup 17182 AB, namnändrad till Stenvalvet 266 Örebro Mellringen AB, har skett den 1 februari 2019. På tillträdesdagen har Goldcup 17182 AB förvärvat fastigheterna Athena 19 och Athena 5 som ägdes av Örebroporten Fastigheter AB. Försäljningsvärdet uppgår till 821,5 mnkr före avdrag för latent skatt. Affären har genererat ett nettoresultat med 390 mnkr år 2019. Bolaget har som en följd av affären amorterat 570 mnkr.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	mnkr	365	410	382	369
Driftnetto	mnkr	239	272	265	262
Resultat efter finansnetto	mnkr	418	-121	33	43
Balansomslutning	mnkr	3 567	3 800	3 667	3 479
Soliditet	%	24,8	12,2	15,6	16,5
Direktavkastning	%	7,1	7,8	7,8	7,8
Avkastning på eget kapital	%	61,9	neg	5,8	7,6
Avkastning på totalt kapital	%	12,5	3,0	3,4	3,7
Bruttolåneräntor	%	1,8	2,8	3,3	3,3
Årsarbetare		36	37	35	33

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från kommunala hyresgäster utgör en väsentlig del av hyresintäkterna.

Örebroporten Fastigheter AB har till viss del möjlighet att påverka driftöverskottet genom att under en tid minska löpande underhållskostnader. Kostnaden för media utgör cirka 39,5 procent av driftskostnaderna, varav 14,4 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftskostnaderna

med en procent påverkar resultatet med cirka 0,9 mnkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en koncerngemensam finanspolicy samt riktlinjer för finanshantering som årligen fastställs av styrelsen. Dessa innehåller bemyndiganden och mandat, samt en definition av koncernens syn på risk och hur exponering för de finansiella riskerna skall hanteras. I bolagets låneportfölj finns räntederivat som är ett flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindningstid. Bolaget har under året netto amorterat 570 mnkr.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2019 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 4,4 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 2,2 procent av uthyrningsbar yta.

Under 2019 har statusbesiktning utförts på hela fastighetsbeståndet av externa konsulter. Statusbesiktningen kommer vara grund för den långsiktiga underhållsplaneringen av beståndet.

Utredning pågår av framtiden för Svampenterminalen. Risk finns för framtida större saneringsåtaganden.

Bolaget kommer fortsätta att vara aktivt i näringslivsetableringar och utveckling av kommunala fastigheter i Örebro kommun. Målsättningen är att kunna skapa förutsättningar för kommunen och andra intressenter att kunna etablera sig respektive ha möjlighet att expandera i befintliga lokaler eller i helt nya lokaler samt bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun. Vidare kommer bolaget fortsätta med att skapa förutsättningar för att kunna överlåta enskilda byggnader och markområden till aktörer som på ett bättre sätt kan utveckla dessa.

Fortsatt underhåll och anpassningar kommer att ske av våra skolfastigheter.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB kommer att förmedla kommunal mark i anslutning till Gustavsviks-anläggningen för nybyggnation av bland annat bostäder och kontor.

Örebroporten Fastigheter AB kommer fortsätta att arbeta vidare med att skapa förutsättningar och ingå samarbete med privata aktörer, för att utveckla Örebro.

Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun som ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som föreligger.

Örebro kommun emitterar gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar. Gröna obligationer är ett sätt att låna pengar till särskilt miljöinriktade investeringsprojekt. Det är ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar och samtidigt uppmuntra investerare att placera i gröna och hållbara projekt. Örebroporten Fastigheter AB har finansierat investeringen av Novahuset vid Örebro Universitet, Tybblelundshallen och Kulturkvarteret via gröna obligationer, beloppet uppgår till 590 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 2 493 (3 063) mnkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta och till rörlig ränta.

Säkring av ränterisk görs genom räntederivat som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar, se not 1.

All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Av bolagets låneskuld är 82,2 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2020-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till -180,8 (-148,5) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden d v s orealiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 1,76 (2,83) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden 7,24 (5,18) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

Amortering av låneskulden har skett med netto 570 mnkr under året.

Måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer med väl överens med bolagets ändamål.

Styrelsens presidium och bolagsledning har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av indikatorer ser ut. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget själva har rådighet över de uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats.

Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomi- fastighets- och projektavdelningen arbetar nära varandra. Fortlöpande görs uppföljningar och analyser på fastighetsnivå samt på resultat- balans- och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning ses regelbundet över och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter till styrelsen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar.

Ekonomisk uppföljning av samtliga dotter- och intressebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse ,revisor och Örebro Rådhus AB.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Det pågår en ständig ändamålsenlig utveckling av processer och rutiner. Styrelsen har beslutat att bolaget i allt väsentligt skall följa Örebro kommuns riktlinje för intern kontroll.

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Tillsammans med våra hyresgäster försöker vi ständigt förändra och anpassa verksamheterna för att stärka stadens hållbarhetsarbete. Många av målsättningarna inom hållbarhetsarbetet är framtagna i samförstånd med Örebro kommun och utgör en del i hela kommunens hållbarhetsarbete. Kommunkoncernens målsättning är att vara klimatneutrala 2030.

De mål och krav som Örebroporten ska förhålla sig till är:

- Användningen av el och fjärrvärme ska på årsbasis minska med 2,7 respektive 1,1 GWh från 2014 till och med 2020. Till 2030 ska den årliga minskningen uppgå till 5,8 respektive 4,1 GWh
- Senast 2020 ska tillförseln av förnyelsebar energi uppgå till 0,5 GWh per år
- All projektering av nyproduktion och större till- och ombyggnationer ska klara kriterierna för Miljöbyggnad silver 3.0
- Vid omfattande renoveringar bör energiförbrukningen halveras

Utöver klimatfrågorna ska:

- Mängden byggavfall ska minska
- Utomhusmiljön i anslutning till nyproduktion ska bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad
- Andelen förnybara drivmedel i den egna verksamheten ska öka

När det gäller fjärrvärme har vi kommit en bit på väg, men det finns risk för att vi under 2020 inte når hela vägen fram. Utfallet gällande förbrukningen av el visar på att målsättningen för 2020 inte kommer att uppnås. Den främsta anledningen till detta är att i många av hyresavtalen ingår verksamhetens el i hyran, vilket medför att Örebroportens elförbrukning även inkluderar elanvändningen som är direkt kopplad till hyresgästens verksamhet. Under 2020 kommer en diskussion om utformningen av målen att tas med ägaren. Det rimliga är att särredovisa fastighetsel och verksamhetsel. På detta sätt blir det tydligt vilken del som Örebroporten har rådighet över, samtidigt som det skapas bättre incitament för ett samarbete mellan hyresgäst och fastighetsägare, vilket kan leda till hållbara hyresavtal.

Tillförseln av förnyelsebar energi pågår för fullt. Målet på 0,5 GWh installerad effekt på årsbasis kommer troligtvis att uppnås under 2020.

Byggnationen av Kulturkvarteret pågår för fullt. Ambitionsnivån är hög och byggnaden får högt ställda krav på låg energiförbrukning och val av byggmaterial är i fokus. Byggnaden kommer att certifieras utifrån Miljöbyggnad 3.0, nivå silver och kommer därmed att uppfylla kraven från Örebro kommun. Finansieringen sker via kommunens gröna obligationer och huset uppfyller med god marginal de krav som ställs i ramverket för grönt byggande.

Renoveringen av den gamla skofabriken har även den skett i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver, men den byggnaden kommer inte att certifieras.

I kontakten med våra hyresgäster och i samband med renoveringar och förändringar försöker vi hela tiden ta hänsyn till och utforma miljöer på ett trivsamt sätt, som bidrar till en attraktiv och vacker stad med trygga

miljöer. Ett exempel är arbetet som pågår vid norra läktaren på fotbollsarenan. Det området har sedan tidigare upplevts som mörkt och otryggt. Ny belysning och förändringar kommer att göra att ytan blir bättre upplyst och ger en mer torgliknande känsla.

För att bättre möta upp och aktivt arbeta för uppsatta mål kommer en hållbarhetsstrategi att arbetas fram under 2020.

Örebro växer och förändras i snabb takt. Örebroporten har som uppgift att vara med och utveckla staden. Tre av företagets områden har en stor utvecklingspotential i direkt närhet till pågående förändringar. Dessa områden är Virkeshandlaren 11, Olaus Petri 3:241 och Pappersbruket 13 och 14. Dessa fastigheter är under förändring och har en stor potential. Vår bedömning är dock att dessa fastigheter kan ha markföroreningar från tidigare verksamheter vilket kan komma att innebära en framtida kostnad. Ett arbete har påbörjats för att få en överblick av dessa risker och kostnader.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Örebroporten Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport. Denna hållbarhetsrapport omfattar Örebroporten Fastigheter. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Rapporten finns tillgänglig på www.orebroporten.se/hallbarhetsarbete.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2019-01-01	10 800	2 160	185 380	331 379	-73 246
Vinstdisposition	-	-	-	-73 246	73 246
Utdelning	-	-	-	-20 000	-
Återföring avskrivning, uppskrivning	-	-	-475	475	-
Återföring försäljning, uppskrivning	-	-	-23 233	23 233	-
Återföring uppskrivning	-	-	-14 923	14 923	-
Årets resultat	-	-	-	-	441 347
Eget kapital 2019-12-31	10 800	2 160	146 749	276 764	441 347

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	276 763 577
Årets resultat	441 346 600
	718 110 177

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 5 277,78 per aktie, totalt	57 000 000
att i ny räkning överförs	661 110 177
	718 110 177

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2, 4, 5	364 586	410 340
Driftskostnader	5, 6, 7	-89 248	-95 365
Underhållskostnader		-30 832	-38 367
Fastighetsskatt		-5 577	-4 790
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-150 899	-148 939
Bruttoresultat		88 030	122 879
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-11 478	-11 250
Resultat vid försäljning av fastigheter		-142 297	14
Övriga rörelseintäkter		2	30
Övriga rörelsekostnader	11	-10 145	-2 685
Rörelseresultat		-75 888	108 988
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	537 472	1 020
Resultat från andelar i intresseföretag	13	343	783
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	115	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-44 273	-231 494
Resultat efter finansiella poster		417 769	-120 606
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-	19 100
Erhållet koncernbidrag		215	240
Skatt på årets resultat	17	23 363	28 020
Årets resultat		441 347	-73 246

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	2 962 753	3 441 034
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	149 899	157 330
Pågående nyanläggningar	21	349 410	105 816
		3 462 062	3 704 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	50	50
Fordringar hos koncernföretag	23	28 169	30 984
Andelar i intresseföretag	24	21 429	21 429
Fordringar hos intresseföretag	25	2 500	2 500
Andra långfristiga fordringar	26	1 198	1 896
		53 346	56 859
Summa anläggningstillgångar		3 517 873	3 763 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 238	926
Fordringar hos koncernföretag		20	1 312
Fordringar hos intresseföretag		569	25
Skattefordringar		-	6
Fordringar Örebro kommun	27	23 756	-
Övriga kortfristiga fordringar	28	18 493	27 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	5 173	6 541
		49 249	36 245
Kassa och bank		28	90
Summa omsättningstillgångar		49 277	36 335
Summa tillgångar		3 567 150	3 799 839

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	31	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	32	146 749	185 380
		159 709	198 340
Fritt eget kapital	33		
Balanserade vinstmedel		276 764	331 379
Årets resultat		441 347	-73 246
		718 111	258 133
Summa eget kapital		877 820	456 473
Obeskattade reserver	34	10 375	10 375
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	35	93 380	116 744
Övriga avsättningar	36	7 683	8 735
Summa avsättningar		101 063	125 479
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	37	2 493 000	2 493 000
Övriga skulder Örebro kommun	38	1 198	1 717
Summa långfristiga skulder		2 494 198	2 494 717
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun		-	570 000
Leverantörsskulder		57 797	61 368
Skulder Örebro kommun	27	-	71 057
Skulder till koncernföretag		2 089	850
Skatteskulder		986	-
Skulder till intresseföretag		2 205	707
Övriga kortfristiga skulder		1 817	1 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	18 800	6 825
Summa kortfristiga skulder		83 694	712 795
Summa eget kapital och skulder		3 567 150	3 799 839

Kassaflödesanalys	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		417 768	-120 606
Av- och nedskrivningar		151 131	149 147
Justering resultat materiella anläggningstillgångar		-407 043	1 987
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-55 158
Erhållen/betald skatt		-5 884	-5 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14, 15	155 972	-30 500
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar fordringar		59 805	-23 130
Förändringar skulder och avsättningar		-29 587	-45 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 190	-98 950
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-2 465
Investeringar fastigheter		-277 782	-191 146
Investeringar inventarier		-22 601	-65 807
Avyttringar fastigheter		254 137	14
Sålda materiella anläggningstillgångar		2	30
Fusion av dotterbolag		-	32 715
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 728	21 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 516	-205 603
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		150 000	250 000
Upptagna lån från dotterbolag		544 275	-
Amortering av låneskulder		-720 000	-
Förändring koncernkonto Örebro kommun		-98 011	74 571
Lämnad utdelning		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-143 736	304 571
Årets kassaflöde		-62	18
Likvida medel vid årets början		90	72
Likvida medel vid årets slut		28	90
Tilläggsupplusningar till kassaflödesanalys			
Betalda och erhållna räntor			
Erhållen ränta		115	98
Erlagd ränta		46 241	239 226

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget har erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt och värderas till det verkliga värdet med avdrag för rabatter.

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, 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.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Bolagets pensionsplan utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal via PA-KFS09.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som skuld.

VDs pensionsplan är förmånsbestämd.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/ lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott redovisas som fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i Andelar hos koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattpliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärde-beräknats.

Uppskjutna skattefordringar och skulder nettoredovisas. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköps-priset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagt tid. Varje projekt värderas individuellt och projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader	3-100 år
Markanläggning	4-50 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-40 år
Anslutningsavgifter	20 år
Övriga inventarier	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande.

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens nyttoperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	33-100 år
Takbeklädnad	10-50 år
Fasadbeklädnad	10-100 år
Byggnad invändigt	20 år
VVS-installationer	15-50 år
Elkraftsystem	15-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	20-25 år
Styr och övervakning	20 år
Hyresgästanpassning	3-10 år
Övrig restpost	5-50 år

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften inklusive första förhöjd förstagångshyra kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga lån.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad repsektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkrings-förhållandet inleddes.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförts till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltal

Driftnetto: Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

Soliditet: Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning: Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inventarier hänförda till byggnad.

Avkastning på totalt kapital: Resultat före finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella kostnader delat med genomsnittligt synligt kapital.

Bruttolåneräntor: Nettoräntekostnad delat med genomsnittliga skulder

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006, med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 %.

Örebroporten Fastigheter AB som utgör moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncern-redovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB.

Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning. (83/349/EEG)

Inköp och försäljning inom koncernen
Försäljning till koncernbolag uppgår till 4,8 (3,8) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 61,2 (63,0) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 4,0 (4,4) procent av totala inköp.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpningar av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende posten materiella anläggningstillgångar, fastigheter. Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har vid ingången av K3 fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet.

I samband med årsbokslut bedöms hurvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Verkligt värde avser nuvärdet av framtida kassaflöden och restvärde för tillgången. Om en indikation finns att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde, beräknas en tillgångs återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde så beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjande värde beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för väsentliga justeringar under nästkommande år.

Not 4 Nettoomsättning

	2019	2018
Hyresintäkter	362 910	408 583
Övriga intäkter	1 676	1 757
Summa	364 586	410 340

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Hyra , bedömt helårsvärde	Totalt %
2020	230	52 899	16
2021	68	68 640	20
2022	39	78 446	23
2023	16	41 041	12
2024-	35	100 489	29
Totalt	388	341 515	100

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2019	2018
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	545	642
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	374	641
	919	1 283

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar, kontorsmaskiner samt komprimator.

Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	318 744	326 760
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	707 051	845 689
Förfaller till betalning senare än fem år	491 859	452 578
	1 517 654	1 625 027

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut som operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Beloppen är inte diskonterade.

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsservice	20 271	21 751
Elförbrukning	18 505	18 160
Värmeförbrukning	13 910	17 258
Vattenförbrukning	2 060	3 159
Sophantering	742	1 379
Försäkring	3 947	3 491
Tomträttsavgälder/arrenden	2 674	2 998
Personalkostnader	25 051	25 230
Avskrivningar inventarier	155	132
Intern lokalhyra	1 933	1 807
Summa	89 248	95 365

Not 7 Medelantal anställda, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	26	28
Kvinnor	10	9
Totalt	36	37
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 233	1 912
Övriga anställda	17 918	18 402
Totala löner och ersättningar	20 151	20 314
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 990	6 954
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 601 (578))	2 952	2 856
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	30 093	30 124

	2019	2018
Total Sjukfrånvaro %	0,74	0,80

Under 2019 har till styrelsen utbetalats 814 (593) varav 126 (0) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 0 (107). Till vd har lön utgått med 1 539 (1 319). Bolaget och vd har en ömsesidig uppsägningstid med 6 månader. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

	2019	2018
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	75 353	80 807
Avskrivningar på markanläggningar	8 463	8 026
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	18 341	19 106
Nedskrivning på byggnader	35 000	41 000
Återföring upp-/nedskrivningar på byggnader	13 743	-
Summa	150 900	148 939

Nedskrivning har gjorts för Bryggaren 15 med 35 mnkr och återföring nedskrivning Grenadjären 32 med 1,2 mnkr. Återföring uppskrivning har gjorts för Kexfabriken 2 med 14,9 mnkr.

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

	2019	2018
Reklam och PR	1 447	765
Personalkostnader inklusive VD och styrelse	6 558	6 977
Avskrivning inventarier	77	76
Övriga administrativa kostnader	3 396	3 432
	11 478	11 250

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration.

Not 10 Revisionskostnad

	2019	2018
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	127	83
-Skatterådgivning	32	173
-Övriga tjänster	31	51
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	75	57
-Revisionsuppdrag, biträde av PWC	200	-
Summa	465	364

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.

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förgäves projektering	5 905	24
Evakueringskostnader vid ombyggnation	-	745
Utrangering byggnad/inventarier	49	2 030
Kundförluster	91	-6
Avsättning anslutningsavgift, Grenadjären 29	-	-108
Kostnader av engångskaraktär	4 100	-
Summa	10 145	2 685

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Anteciperad utdelning	537 472	1 020
Summa	537 472	1 020

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	2019	2018
Utdelningar	343	783
Summa	343	783

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Intresseföretag, ränteintäkter	75	75
Örebro kommun, ränteintäkter	1	-
Övriga ränteintäkter	39	22
Summa	115	97

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, Örebro kommun	11 358	4 705
Övriga räntekostnader	32 915	77 420
Räntekostnader från omstrukturering derivatportfölj	-	149 369
Summa	44 273	231 494

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2019	2018
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-180 757	-148 485

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Uppskjuten skatt	23 363	28 020
Skatt på årets resultat	23 363	28 020
Redovisat resultat före skatt	417 984	-101 266
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%	89 449	21 671
Diff bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-882	2 295
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring	10 431	-8 774
Ej skattepliktiga intäkter	-115 019	318
Övriga ej avdragsgilla kostnader	106	-114
Avdragsgilla underhållskostnader	-5 330	13 373
Skillnad bfm och skm resultat fastighetsförsäljning	33 386	-
Underskottsavdrag	-12 141	-28 769
Övriga temporära skillnader	-14 253	28 769
Temporära skillnader fastigheter	37 616	-749
Redovisad skattekostnad	23 363	28 020

Not 18 Övriga immateriella anläggningstillgångar

Servitut att nyttja utrymme för att anlägga, bibehålla och underhålla förbindelsegång med tillhörande anordningar till förmån för Örebro Stinsen 20 och Örebro Bryggaren 15 som belastar Örebro Stinsen 18.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 648 434	3 422 044
Justering jämkningsmoms	-	268
Nybyggnation- och anskaffningar	33 317	193 458
Överföring från fusion	-	32 665
Avyttringar och utrangeringar	-425 884	-
Summa anskaffningsvärde byggnader	3 255 867	3 648 435
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-648 258	-568 281
Årets avskrivning	-74 709	-79 978
Avyttringar och utrangeringar	106 314	-
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-616 653	-648 259
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	78 000	78 000
Återföring uppskrivning	-21 100	-
Summa uppskrivningar byggnader	56 900	78 000
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-4 620	-3 791
Återföring avskrivning	1 648	-
Årets avskrivning	-1 188	-829
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-4 160	-4 620
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-162 380	-131 380
Nedskrivningar	-35 000	-31 000
Återföring nedskrivning	1 180	-
Summa nedskrivningar byggnader	-196 200	-162 380

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	266 489	230 833
Nyanskaffningar	545	35 656
Avyttringar	-12 650	-
Summa anskaffningsvärde mark	254 384	266 489
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	167 000	167 000
Återföring uppskrivning	-38 900	-
Summa uppskrivningar mark	128 100	167 000
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-
Nedskrivningar	-	-10 000
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	176 687	165 002
Nybyggnation och nyanskaffningar	327	16 279
Avyttringar och utrangeringar	-15 833	-4 594
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	161 181	176 687
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-70 318	-66 885
Årets avskrivning	-8 463	-8 026
Avyttringar	12 115	4 593
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-66 666	-70 318
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	2 962 753	3 441 034

Statliga bidrag som tidigare år minskat anskaffningskostnaden uppgår till 11,6 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 180,8 mnkr, varav 128,1 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 206,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i november 2019 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 4 694 mkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Ortsprismetoden uppvisar ibland osäkerheter till följd av ett lågt antal jämförbara köp samt att den inte kan ta hänsyn till hyresnivå, vakanser, utvecklings möjligheter, skick/underhåll m.m. Kassaflödesanalysen vid avkastningsmetoden bygger på en nuvärdeberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut som divideras med ett

bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta plus kompensation för infaltionsförväntningar plus fastighhetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med januari 2020 och tio år framåt med en inflationstakt på 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	284 324	221 921
Årets inköp	22 601	65 806
Årets utrangeringar/försäljningar	-29 963	-3 403
Summa anskaffningsvärde	276 962	284 324
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-126 993	-109 053
Årets avskrivning	-18 572	-19 315
Årets utrangeringar/försäljningar	18 502	1 374
Summa ackumulerade avskrivningar	-127 063	-126 994
Planenligt restvärde inventarier	149 899	157 330

Not 21 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	105 816	137 995
Under året nedlagda kostnader	298 178	202 146
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-33 317	-170 067
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-21 267	-64 258
Summa	349 410	105 816

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2019	2018
Vid årets början	50	32 765
Fusion	-	-32 715
	50	50

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2019-12-31	Eget kapital 2019-12-31	Årets resultat
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	537 528	537 473

Bolaget har i början av året sålt fastighetsbolaget Goldcup 17182 AB, namnändrat till Stenvalvet 266 Örebro Mellringe AB, med en realisationsvinst om 537,5 mnkr.

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	30 984	51 335
Avgående fordringar	-2 815	-20 351
Summa anskaffningsvärde	28 169	30 984

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 429	21 429
	21 429	21 429

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2019-12-31	Eget kapital 2019-12-31	Årets resultat
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	845	17
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	21 424	55 802	1 389
			21 429	56 647	1 406

Not 25 Fordringar hos intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 500	2 500
	2 500	2 500

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	1 896	2 601
Avgår kortfristig del	-698	-705
Summa	1 198	1 896

Fordringarna avser jämkningsmoms.

Not 27 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	72 810	-25 201
Övriga kortfristiga fordringar	48 219	4 345
Förutbetalda hyror	-51 465	-34 908
Upplupna räntor	1 910	4 544
Övriga kortfristiga skulder	-47 718	-19 837
Utgående anskaffningsvärden	23 756	-71 057

Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mnkr.

Not 28 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	-
Momsfordran	10 704	17 931
Övriga poster	7 788	9 504
Summa	18 493	27 435

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 312	3 156
Övriga förutbetalda kostnader	1 461	2 002
Övriga upplupna intäkter	400	1 383
Summa	5 173	6 541

Not 30 Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2019-01-01	10 800	2 160	185 380	331 379	-73 246
Vinstdisposition	-	-	-	-73 246	73 246
Utdelning	-	-	-	-20 000	-
Återföring avskrivning, uppskrivning	-	-	-475	475	-
Återföring försäljning, uppskrivning	-	-	-23 233	23 233	-
Återföring uppskrivning	-	-	-14 923	14 923	-
Årets resultat	-	-	-	-	441 347
Eget kapital 2019-12-31	10 800	2 160	146 749	276 764	441 347

Not 31 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 10 800 aktier á nominellt 1 000 kronor.

Not 32 Uppskrivningsfond

	2019	2018
Ingående saldo	185 380	186 209
Årets avskrivningar, byggnader	-475	-829
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-14 923	-
Årets försäljning, överföring till fritt eget kapital	-23 233	-
Utgående saldo	146 749	185 380
Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	3 371 124	3 578 124

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 33 Disposition av vinst (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	276 763 577
Årets resultat	441 346 600
	718 110 177

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 5 277,78 per aktie, totalt	57 000 000
att i ny räkning överförs	661 110 177
	718 110 177

Not 34 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	10 375	10 375
	10 375	10 375

Not 35 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2019-12-31	2018-12-31
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	132 369	173 808
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	190 981	265 778
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	180 840	240 380
Övriga temporära skillnader	-67 833	-134 436
Summa underlag uppskjuten skatt	436 357	545 530
Uppskjuten skatteskuld 21,4%	93 380	116 744

Not 36 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Infrastruktur, Örebro Kommun	2 068	1 974
Saneringskostnader	4 692	6 667
Övriga poster	923	94
Summa	7 683	8 735

Not 37 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 38 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 028	1 420
Förfaller till betalning senare än fem år	170	297
	1 198	1 717

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 339	431
Upplupen ränta derivat	3 015	2 349
Övriga poster	4 446	4 045
Summa	18 800	6 825

Not 40 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 41 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter vid innevarande eller föregående balansdag.

Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 43 Uppgift om moderföretag

Örebroporten Fastigheter AB upprättar ingen koncernredovisning. Moderbolaget Örebro Rådhus AB, 556005-0006, med säte i Örebro, upprättar koncernredovisning för den största och minsta koncernen som bolaget tillhör.

Not 44 Åtaganden till förmån för koncernföretag m fl

Inga åtaganden finns till förmån för koncern eller intressebolag.

Örebro 2020-02-13

Lennart Bondeson
Ordförande

Mats Sjöström

Johan Kumlin

Magnus Larsson

Henrik Nordström

Annika Bergman

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-19.

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor