

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 Kikapu 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 Lokalusman 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 33% av aktierna i Törsjö Logistik AB. Övriga delägare är Lokalusman 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 (364 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,8 (2,2) procent och den ekonomiska vakansen till 1,5 (1,0) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 3 742 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i november 2019 och bedömt marknadsvärde uppgår till 4 947 mnkr, se not 19.

Nedskrivning har gjorts med 30 mnkr under 2020 utifrån värdering samt kommande investeringsbehov.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnader

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 412,3 (300,4) mnkr. Den största posten är nybyggnation av Kulturkvarteret. Vidare har större underhåll och hyresgästanpassningar skett vid Behrn Arena, Rudbeckskolan, Virginska, Medborgarhuset, Riksbankshuset och Stadsbyggnad. I årets investering ingår också friköp av tomträtt Bryggaren 15.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 612,6 (349,4) mnkr vilket främst utgörs av nybyggnation avseende Kulturkvarteret.

Köp och försäljningar

Se rubriken väsentliga händelser under året.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 49,8 (417,8) mnkr. Resultatet har påverkats av nedskrivning med 30 mnkr. Vidare har resultatet påverkats av anteciperad utdelning med 6 mnkr från Örebroporten Förvaltning AB. Det egna synliga kapitalet uppgick till 872 (886,0) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 22,6 (24,8) procent.

Väsentliga händelser under året

Covid-19 har varit i fokus sedan mitten av mars månad. Utbrottet av Covid-19 har påverkat en del av hyresgästernas verksamhet, framför allt inom skolor, kongress, restaurang, kultur och idrott. Örebroporten har gjort individuella bedömningar på de förfrågningar om hyresrabatter som inkommit. Utgångspunkten har varit att besluten ska ha långsiktig affärsmässig grund och syfta till att näringsliv och civilsamhälle övervintrar pandemin.

Byggnation av Kulturkvarteret för bibliotek, kulturskola, restaurang och multiscen har framskridit enligt plan och blir färdigställd under våren 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 sannolikt att slutföras under 2021. Avsättningen i räkenskaperna bedöms vara tillräcklig.

Nedskrivning har skett av fastigheten Klockaregården 7 med 30 mnkr. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Örebroporten Förvaltning AB har i november 2020 tecknat ett aktieöverlåtelseavtal dels med Coronatus AB

och dels mellan Coronatus AB och Hemsö Life Holding AB avseende försäljning av samtliga andelar i Rörströmsälven Fastighets AB med tillträde 1 december 2020. Denna försäljning har genererat en realisationsvinst i Örebroporten förvaltning med 5,5 mnkr.

Aktieöverlåtelseavtal har tecknats med Fastigheterna Tankbilen 1 och 2 Holding AB, 559267-6349, att förvärva samtliga aktier i Fastigheterna Tankbilen 1 och 2 i Örebro AB, 559267-6356 med tillträde 15 januari 2021. Överenskommet fastighetsvärde för Tankbilen 1 och 2 uppgår till 211,6 Mnkr. Syftet med förvärvet är att Örebro kommuns tekniska förvaltning efter anpassningar skall etablera sin verksamhet på fastigheterna.

Örebroporten Fastigheter AB och Svelandstrafiken AB har under hösten fört förhandlingar om att Svelandstrafiken ska förvärva Rodret 6 som inrymmer en bussdepå som idag hyrs ut till Svelandstrafiken och Rodret 8 som inrymmer en biogasdispenser. Försäljningen kommer att ske genom paketering av ett nybildat dotterbolag till Örebroporten Fastigheter AB. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 203 Mnkr. Försäljningen respektive förvärvet skall godkännas av båda parter ägares fullmäktigeförsamlingar i början av 2021 och tillträde är planerat till 30 april 2021.

Örebroporten Fastigheter AB har fattat beslut om uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm på Kexfabriken 2. Detta beslut har godkänts av kommunfullmäktige i Örebro i början av 2021. Örebroporten har tecknat hyresavtal med SCB om ca 7 900 kvm kontor på Kexfabriken 2 med inflyttning september 2023.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	mnkr	351	365	410	382
Driftnetto	mnkr	238	239	272	265
Resultat efter finansnetto	mnkr	50	418	-121	33
Balansomslutning	mnkr	3 853	3 567	3 800	3 667
Soliditet	%	22,6	24,8	12,2	15,6
Direktavkastning	%	7,6	7,1	7,8	7,8
Avkastning på eget kapital	%	5,7	61,9	neg	5,8
Avkastning på totalt kapital	%	2,7	12,5	3,0	3,4
Bruttolåneräntor	%	1,9	1,8	2,8	3,3
Årsarbetare		39	36	37	35

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 35,3 procent av driftkostnaderna, varav 12,9 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

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

med en procent påverkar resultatet med cirka 0,8 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 utökat sin skuld med 300 mnkr.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2020 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 4,9 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 2,8 procent av uthyrningsbar yta. Osäkerhet råder om hur Covid-19 påverkar framtida efterfrågan, det finns tydliga tecken på att många arbetsgivare kommer fortsätta med hemarbete även efter pandemin och samtidigt en efterfrågan på mer sociala ytor på arbetsplatsen.

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

Bolaget kommer fortsätta att vara aktivt i näringslivetableringar 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.

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

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. Bolaget har haft en mycket begränsad verksamhet under 2020 på grund av covid 19 vilket ser ut att hålla i sig åtminstone första halvåret 2021.

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

Örebroporten Fastigheter AB kommer 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 940 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 2 793 (2 493) 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 82,3 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2023-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till -261,9 (-180,8) 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 realiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 1,89 (1,76) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 8,6 (9,7) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

Nyupptagna lån under året uppgår till 300 mnkr.

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.

Konkurrensverket har mottagit en anmälan om ”påstådd konkurrensbegränsande agerande”, s k prisdumpning från Fastighetsägarna Mittnord avseende Örebroportens uthyrning till SCB. Örebroportens bedömning är att den avtalade hyran är i nivå med marknadsprissättning. Återkoppling från Konkurrensverket väntas under våren 2021.

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 går 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 10 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Under verksamhetsåret har Örebroporten arbetat fram en hållbarhetsstrategi som ersätter den tidigare miljöpolicy. Strategin är framtagen med avstamp i de globala hållbarhetsmålen samt i Örebro kommuns Hållbarhetsprogram. Syftet med strategin är att ringa in de viktigaste hållbarhetsfrågorna för Örebroporten och våra hyresgäster. Nästa steg är att ännu tydligare sätta upp mål och styra verksamheten mot koncernens målsättning att vara klimatneutrala 2030.

Flera av de kommunala målen som gäller Örebroporten löper ut i och med utgången av 2020. Nya målsättningar tas fram i samråd med koncernens bolag under 2021.

Till och med 2020 ska Örebroporten:

- sänka fjärrvärmeförbrukning till 89,4 kWh/kvadratmeter uppvärmd yta (a-temp), vilket motsvarar 3,9 procent.
- sänka elförbrukning till 37,3 kWh/kvadratmeter a-temp, vilket motsvarar 33 procent.
- ha en installerad effekt med förnyelsebar energi på minst 500.000 kWh

I enlighet med övriga styrdokument från Örebro kommun ska Örebroporten:

- utföra all projektering av nyproduktion och större ombyggnationer i enlighet med kriterierna för Miljöbyggnad, nivå silver.
- sträva efter att energianvändningen vid större renoveringar halveras
- minska mängden byggavfall
- bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad avseende utomhusmiljön i samband med nyproduktion
- öka andelen förnyelsebara drivmedel i den egna verksamheten

Pandemin har kraftigt påverkat flera av våra hyresgäster, vilket också till viss del kan speglas i energiförbrukningen. Dock har trenderna över de senaste åren varit tydligt nedåtgående.

Fjärrvärmeförbrukningen har under en längre period sjunkit och målsättningen med att sänka förbrukningen med 3,9 procent uppnås med god marginal. Fjärrvärmeförbrukningen för 2020 ligger 9,4 procent lägre än startåret 2014. När det gäller elförbrukningen är det långt kvar till att uppfylla målet, men det har varit ett faktum under flera år och Örebro kommun känner till detta. Anledningen att målet inte kan nås är att en stor del av verksamheternas elförbrukning ingår i hyran och för denna förbrukning saknar Örebroporten rådighet. Från 2014 har elförbrukningen sjunkit med 19,4 procent.

Målet att ha en installerad effekt med förnyelsebar el släpar en del. Vid utgången av 2020 var den installerade effekten cirka 300.000 kWh. Bedömningen är att målet kan nås i och med att anläggningen på Kulturkvarteret och den planerade anläggningen på Stadsbyggnadshus 1, är i drift.

Alla större renoveringar och all nyproduktion uppfyller kommunens krav på Miljöbyggnad silver som lägsta

nivå, vidare så inkluderas alla större projekt i Örebro kommuns arbete med grön finansieringen. Ett av kraven i ramverket för gröna obligationer är att energiförbrukningen med god marginal ligger under gällande BBR.

I syfte att minska mängden byggavfall har Örebroporten tillsammans med kommun och övriga fastighetsbolag i koncernen påbörjat ett samarbete för att hitta effektiva lösningar och styrmedel för detta.

Ett av uppdragen från ägaren är att bygga en attraktiv stad. I alla projekt och renoveringar tas hänsyn till hur utformningen ska göras för att skapa trivsamma och trygga miljöer.

Totalt har Örebroporten 14 fordon och sedan tidigare har ett stort antal privata bilar använts i tjänsten. I samband med avtalsrörelsen har det beslutats att privata fordon ska ersättas med en intern bilpool. På sikt innebär det en ökning av drivmedel, men samtidigt så kommer antalet körda mil med privata fordon att minska. Fordonsflottan drivs nästan uteslutande på gas och el.

Örebroporten ska vara drivande i utvecklingen av staden och tre av de fastigheter med stor potential är Virkeshandlaren 11, Olaus Petri 3:241 och Pappersbruket 13. På alla dessa fastigheter finns det risk för markföroreningar, vilket kan göra kommande projekt dyrare och mer tidskrävande. Utöver riskerna med markföroreningar så är asbest vanligt förekommande i äldre byggnader. Sanering och hantering av asbest kommer att innebära en kostnad i både tid och pengar på sikt.

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 2020-01-01	10 800	2 160	146 749	276 764	441 347
Vinstdisposition	-	-	-	441 347	-441 347
Utdelning	-	-	-	-57 000	-
Återföring avskrivning, uppskrivning	-	-	-464	464	-
Årets resultat	-	-	-	-	42 866
Eget kapital 2020-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>146 285</u>	<u>661 575</u>	<u>42 866</u>

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	661 574 602
Årets resultat	42 865 861
	<hr/>
	704 440 463

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2500 kr per aktie, totalt	27 000 000
att i ny räkning överförs	677 440 463
	<hr/>
	704 440 463

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	2020	2019
Nettoomsättning	2, 4, 5	350 978	364 586
Driftskostnader	5, 6, 7	-81 847	-89 248
Underhållskostnader		-25 278	-30 832
Fastighetsskatt		-5 533	-5 577
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-131 620	-150 899
Bruttoresultat		<u>106 700</u>	<u>88 030</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-12 264	-11 478
Resultat vid försäljning av fastigheter		8	-142 297
Övriga rörelseintäkter		1 251	2
Övriga rörelsekostnader	11	-1 656	-10 145
Rörelseresultat		<u>94 039</u>	<u>-75 888</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	5 600	537 472
Resultat från andelar i intresseföretag	13	419	343
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	145	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-50 398	-44 273
Resultat efter finansiella poster		<u>49 805</u>	<u>417 769</u>
Erhållet koncernbidrag		137	215
Skatt på årets resultat	17	-7 076	23 363
Årets resultat		<u>42 866</u>	<u>441 347</u>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	2 976 876	2 962 753
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	152 573	149 899
Pågående nyanläggningar	21	612 588	349 410
		<hr/>	<hr/>
		3 742 037	3 462 062
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	50	50
Fordringar hos koncernföretag	23	27 369	28 169
Andelar i intresseföretag	24	21 429	21 429
Fordringar hos intresseföretag	25	-	2 500
Andra långfristiga fordringar	26	743	1 198
		<hr/>	<hr/>
		49 591	53 346
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		3 794 093	3 517 873
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		9 383	1 238
Fordringar hos koncernföretag		5 379	20
Fordringar hos intresseföretag		182	569
Fordringar Örebro kommun	27	24 596	23 756
Övriga kortfristiga fordringar	28	13 112	18 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	6 136	5 173
		<hr/>	<hr/>
		58 788	49 249
<u>Kassa och bank</u>		<hr/>	<hr/>
		28	28
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		58 816	49 277
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		3 852 909	3 567 150

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	31	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	32	146 285	146 749
		<hr/>	<hr/>
		159 245	159 709
 <u>Fritt eget kapital</u>	33		
Balanserade vinstmedel		661 575	276 764
Årets resultat		42 866	441 347
		<hr/>	<hr/>
		704 441	718 111
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		863 686	877 820
 Obeskattade reserver	34	<hr/>	<hr/>
		10 375	10 375
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	35	99 769	93 380
Övriga avsättningar	36	6 633	7 683
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		106 402	101 063
 Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	37	2 793 000	2 493 000
Övriga skulder Örebro kommun	38	743	1 198
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 793 743	2 494 198
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 040	57 797
Skulder till koncernföretag		2 339	2 089
Skatteskulder		2 167	986
Skulder till intresseföretag		1 294	2 205
Övriga kortfristiga skulder		1 572	1 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	22 291	18 800
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		78 703	83 694
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		3 852 909	3 567 150

Kassaflödesanalys	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		49 805	417 768
Av- och nedskrivningar		131 835	151 131
Justering resultat materiella anläggningstillgångar		494	-407 043
Erhållen/betald skatt		-6 571	-5 884
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14, 15	175 563	155 972
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar fordringar		-8 404	59 805
Förändringar skulder och avsättningar		-612	-29 587
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		166 547	186 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar fastigheter		-391 243	-277 782
Investeringar inventarier		-21 077	-22 601
Avyttringar fastigheter		-	254 137
Sålda materiella anläggningstillgångar		16	2
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 892	3 728
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-408 412	-42 516
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	150 000
Upptagna lån från dotterbolag		-	544 275
Amortering av låneskulder		-	-720 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun		-1 135	-98 011
Lämnad utdelning		-57 000	-20 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		241 865	-143 736
Årets kassaflöde		0	-62
Likvida medel vid årets början		28	90
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		<u>28</u>	<u>28</u>
Tilläggsupplusingar till kassaflödesanalys			
<i>Betalda och erhållna räntor</i>			
Erhållen ränta		145	115
Erlagd ränta		49 210	46 241

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.

Hysesintäkterna 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 skattepliktiga 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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar och skulder nettoredovisas. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. 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 inköpspriset 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 respektive 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 säkringsförhållandet 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 hänförs 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 hänfödda 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 koncernredovisning 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 den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 5,3 (4,8) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 60,5 (61,2) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 4,7 (4,0) 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.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter	347 255	363 374
Övriga intäkter	3 723	1 212
Summa	<u>350 978</u>	<u>364 586</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2021	257	98 421	24
2022	38	78 868	19
2023	48	43 297	10
2024	28	25 944	6
2025-	<u>45</u>	<u>172 477</u>	<u>41</u>
Totalt	<u>416</u>	<u>419 007</u>	<u>100</u>

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Leasingavtal där företaget är leasetagare</i>		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	527	545
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	292	374
	<u>819</u>	<u>919</u>

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	430 356	318 744
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	995 442	707 051
Förfaller till betalning senare än fem år	1 527 049	491 859
	<u>2 952 847</u>	<u>1 517 654</u>

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

Not 6 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetservice	17 381	20 271
Elförbrukning	15 188	18 505
Värmeförbrukning	11 177	13 910
Vattenförbrukning	1 763	2 060
Sophantering	738	742
Försäkring	4 083	3 947
Tomträttsavgälder/arrenden	1 876	2 674
Personalkostnader	27 479	25 051
Avskrivningar inventarier	158	155
Intern lokalhyra	2 004	1 933
Summa	<u>81 847</u>	<u>89 248</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	29	26
Kvinnor	10	10
Totalt	<u>39</u>	<u>36</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 207	2 233
Övriga anställda	20 641	17 918
Totala löner och ersättningar	<u>22 848</u>	<u>20 151</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 285	6 990
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 609 (601))	3 190	2 952
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>33 323</u>	<u>30 093</u>
Total Sjukfrånvaro %	<u>1,35</u>	<u>0,74</u>

Under 2020 har till styrelsen utbetalats 706 (694) varav 129 (126) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 34 (0). Till vd har lön utgått med 1 501(1539). 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avskrivningar på byggnader	75 047	75 353
Avskrivningar på markanläggningar	8 517	8 463
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	18 055	18 340
Nedskrivning på byggnader	30 000	35 000
Återföring upp-/nedskrivningar på byggnader	-	13 743
Summa	<u>131 619</u>	<u>150 899</u>

Nedskrivning Klockaregården 7 med 30 mnkr.

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reklam och PR	1 243	1 447
Personalkostnader inklusive VD och styrelse	7 540	6 558
Avskrivning inventarier	58	77
Övriga administrativa kostnader	3 418	3 396
	<u>12 259</u>	<u>11 478</u>

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

Not 10 Revisionskostnad

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	115	127
-Skatterådgivning och övriga tjänster	103	63
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	66	75
-Revisionsuppdrag, biträde av PWC	105	200
Summa	<u>389</u>	<u>465</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förgäves projektering	330	5 905
Utrangering byggnad/inventarier	409	49
Kundförluster	917	91
Kostnader av engångskaraktär	-	4 100
Summa	<u>1 656</u>	<u>10 145</u>

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anteciperad utdelning	5 600	537 472
Summa	<u>5 600</u>	<u>537 472</u>

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utdelningar	419	343
Summa	<u>419</u>	<u>343</u>

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intresseföretag, ränteintäkter	56	75
Örebro kommun, ränteintäkter	55	1
Övriga ränteintäkter	34	39
Summa	<u>145</u>	<u>115</u>

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	18 119	11 358
Övriga räntekostnader	32 279	32 915
Summa	<u>50 398</u>	<u>44 273</u>

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-261 953	-180 757

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt	-688	-
Uppskjuten skatt	-6 388	23 363
Skatt på årets resultat	<u>-7 076</u>	<u>23 363</u>
Redovisat resultat före skatt	49 942	417 984
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%	10 687	89 449
Diff bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-997	-882
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring	6 420	10 431
Ej skattepliktiga intäkter	-1 198	-115 019
Övriga ej avdragsgilla kostnader	444	106
Avdragsgilla underhållskostnader	-2 447	-5 330
Skillnad bfm och skm resultat fastighetsförsäljning	-	33 386
Underskottsavdrag	-12 908	-12 141
Övriga temporära skillnader	-13 159	-14 253
Temporära skillnader fastigheter	6 770	37 616
Ej avdragsgill kostnadsränta	-688	-
Redovisad skattekostnad	<u>-7 076</u>	<u>23 363</u>

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

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 255 868	3 648 434
Nybyggnation- och anskaffningar	74 584	33 317
Avyttringar och utrangeringar	-730	-425 883
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>3 329 722</u>	<u>3 255 868</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-616 653	-648 258
Årets avskrivning	-73 433	-74 709
Avyttringar och utrangeringar	352	106 314
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-689 734</u>	<u>-616 653</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	56 900	78 000
Återföring uppskrivning	-	-21 100
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar byggnader	56 900	56 900
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-4 160	-4 620
Återföring avskrivning	-	1 648
Årets avskrivning	-616	-1 188
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-4 776	-4 160
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-196 200	-162 380
Nedskrivningar	-30 000	-35 000
Återföring nedskrivning	-	1 180
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar byggnader	-226 200	-196 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	254 384	266 489
Nyanskaffningar	44 727	545
Avyttringar	-	-12 650
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde mark	299 111	254 384
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	128 100	167 000
Återföring uppskrivning	-	-38 900
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar mark	128 100	128 100
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-10 000
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	161 181	176 687
Nybyggnation och nyanskaffningar	7 756	327
Avyttringar och utrangeringar	-	-15 833
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	168 937	161 181

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-66 667	-70 318
Årets avskrivning	-8 517	-8 463
Avyttringar	-	12 115
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-75 184	-66 666
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>2 976 876</u>	<u>2 962 754</u>

Statliga bidrag som tidigare år minskat anskaffningskostnaden uppgår till 4 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 180,2 mnkr, varav 128,1 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 236,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i november 2019 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 4 947 mkr. I enstaka och stora specifika objekt har värdering uppdaterats per sista december 2020. 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 fastighetsrelaterad 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

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	276 963	284 324
Årets inköp	21 077	22 601
Årets utrangeringar/försäljningar	-2 890	-29 963
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	295 150	276 962

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-127 064	-126 993
Årets avskrivning	-18 271	-18 572
Årets utrangeringar/försäljningar	2 758	18 501
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-142 577	-127 064
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>152 573</u>	<u>149 898</u>

Not 21 Pågående nyanläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående balans	349 410	105 816
Under året nedlagda kostnader	361 544	298 178
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-79 057	-33 317
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-19 309	-21 267
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>612 588</u>	<u>349 410</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vid årets början	50	50
	<hr/>	<hr/>
	<u>50</u>	<u>50</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 20-12-31</u>	<u>Eget kapital 2020-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	5 900	5 850

Bolaget har 2020-12-01 sålt sina andelar i Rörströmsälven Fastighets AB vilket genererat en realisationsvinst med 5,4 mnkr.

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	28 169	30 984
Avgående fordringar	-800	-2 815
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	<u>27 369</u>	<u>28 169</u>

Not 24 Andelar i intresseföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 429	21 429
	<hr/>	<hr/>
	<u>21 429</u>	<u>21 429</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2020-12-31</u>	<u>Eget kapital 2020-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	805	-40
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>56 941</u>	<u>1 139</u>
			21 429	57 746	1 099

Not 25 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 500	2 500
Reglerade fordringar	-2 500	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>0</u>	<u>2 500</u>

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	1 198	1 896
Avgår kortfristig del	-455	-698
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>743</u>	<u>1 198</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

Not 27 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Koncernkonto	73 945	72 810
Övriga kortfristiga fordringar	3 852	48 219
Förutbetalda hyror	-51 891	-51 465
Upplupna räntor	1 451	1 910
Övriga kortfristiga skulder	-2 761	-47 718
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	<u>24 596</u>	<u>23 756</u>

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

Not 28 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekonto	895	1
Momsfordran	7 914	10 704
Övriga poster	4 303	7 788
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>13 112</u>	<u>18 493</u>

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	3 595	3 378
Övriga förutbetalda kostnader	2 309	1 397
Övriga upplupna intäkter	232	398
Summa	<u>6 136</u>	<u>5 173</u>

Not 30 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2020-01-01	10 800	2 160	146 749	276 764	441 347
Vinstdisposition	-	-	-	441 347	-441 347
Utdelning	-	-	-	-57 000	-
Återföring avskrivning, uppskrivning	-	-	-464	464	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>42 866</u>
Eget kapital 2020-12-31	10 800	2 160	146 285	661 575	42 866

Not 31 Aktiekapital

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

Not 32 Uppskrivningsfond

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående saldo	146 749	185 380
Årets avskrivningar, byggnader	-464	-475
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-	-14 923
Årets försäljning, överföring till fritt eget kapital	-	-23 233
Utgående saldo	<u>146 285</u>	<u>146 749</u>

Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	3 647 808	3 371 124
---	-----------	-----------

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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	661 574 602
Årets resultat	42 865 861
	<u>704 440 463</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2500 kr per aktie, totalt	27 000 000
att i ny räkning överförs	677 440 463
	<u>704 440 463</u>

Not 34 Obeskattade reserver

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	10 375	10 375
	<u>10 375</u>	<u>10 375</u>

Not 35 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	113 075	132 369
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	197 606	190 981
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	180 224	180 840
Övriga temporära skillnader	-6 590	-67 833
	<u>484 315</u>	<u>436 357</u>
Summa underlag uppskjuten skatt	484 315	436 357
Uppskjuten skatteskuld 20,6 %	<u>99 769</u>	<u>93 380</u>

Not 36 Övriga avsättningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	1 945	2 068
Saneringskostnader	4 688	4 692
Övriga poster	-	923
Summa	<u>6 633</u>	<u>7 683</u>

Not 37 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 38 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	699	1 028
Förfaller till betalning senare än fem år	44	170
	<u>743</u>	<u>1 198</u>

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	14 686	11 339
Upplupen ränta derivat	3 745	3 015
Övriga poster	3 860	4 446
Summa	<u>22 291</u>	<u>18 800</u>

Not 40 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 41 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter vid innevarande eller föregående balansdag.

Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 15 januari har tillträde skett till Fastigheterna Tankbilen 1 och 2 i Örebro AB, 559267-6356. Inga väsentliga händelser i övrigt 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 2021-

Lennart Bondeson
Ordförande

Mats Sjöström

Johan Kumlin

Magnus Larsson

Henrik Nordström

Per-Åke Sörman

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Örebroporten Fastigheter AB 2020.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Susanne Odelberg-Johnson

ÄRENDEREFERENS

1037864

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Örebroporten Fastigheter AB 2020.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Susanne Odelberg-Johnson

ÄRENDEREFERENS

1037864

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.