

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Örebroporten Holding 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 i Örebro 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 till 50 procent 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 samt förvalta fastigheten Örebro Rävgräva 1:52. Fastigheten bedöms vara en nyckelfastighet för fortsatt gynnsam utveckling av området både vad gäller geografisk placering, attraktion och kommunikationer. Aktieöverlåtelseavtal har tecknats i december, där Örebroporten Förvaltning AB säljer samtliga sina andelar i bolaget till Lindin Förvaltning AB och Husherren Lokaler AB. Försäljningen är villkorad av Örebro kommunfullmäktiges beslut som väntas fattas i början av 2023.

Örebroporten Förvaltning AB äger 33 procent av aktierna i Törsjö Logistik AB. Övriga delägare är Lokalusman i Örebro 2 AB (33 procent) och Catena Logistik AB (34 procent). Bolaget har till ändamål att utveckla fastigheten Törsjö 13:2 i Örebro kommun 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 Dagdeg Eyravallen AB. 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 uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 380 000 (380 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 4,5 (5,3) procent och den ekonomiska vakansen till 3,6 (4,2) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 429 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2022 och bedömt marknadsvärde uppgår till 6 132 mnkr, se not 19.

Investeringar i mark- och fastighetsförvärv samt nyproduktion, om- och tillbyggnader

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgår till 553,4 (522,0) mnkr. Större investeringar består av nybyggnation Kexfabriken 2, ny- och ombyggnation Tankbilen 1, samt större underhåll och hyresgästanpassningar för Målaren 19 och Stinsen 20. I årets investering ingår också förvärv av mark för fastigheterna Tankbilen 1 och Axberg-Kvinnersta.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 677,5 (199,9) mnkr vilket främst utgörs av nybyggnation Kexfabriken 2, ny och ombyggnation Tankbilen 1 och ROT renovering Målaren 19.

Köp och försäljningar

Förvärv av mark Tankbilen 1 och Axbergs-Kvinnersta har skett från Örebro kommun samt försäljning del av Nikolai 3:352 (Brunnsparken) till Örebro kommun med en realisationsvinst om 6,1 mnkr.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 42,3 (129,3) mnkr och det justerade egna kapitalet till 987 (970) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 21,6 (23,7) procent.

Väsentliga händelser under året

2022 har präglats av oro i omvärlden, inte minst med anledning av krigsutbrottet i Ukraina. Stigande räntor, hög inflationstakt och höga energipriser påverkar både Örebroporten Fastigheter AB och våra hyresgäster.

Upprustningen av Målaren 19 pågår. Upprustningen avser en totalrenovering. Framtida hyresgäst är Örebro kommun. I slutet av mars 2022 gick huvudentreprenören i konkurs. I mitten av april återupptogs entreprenaden med ny huvudentreprenör. Projektet är drabbat av förseningar och ökade kostnader.

Upprustning av fd bibliotekslokalerna pågår. Statens servicecenter flyttade in i april 2022. Anpassningar av lokaler för Kriminalvårdsverket pågår, med inflyttning tidig höst 2023.

Lokalanpassning och tillbyggnad av lokaler för Tekniska förvaltningen pågår på Tankbilen 1. Byggnaden drabbades i augusti av en tromb med påföljande taksador och vattensador, vilket orsakat försenad inflytt. Inflyttning sker sommaren 2023.

Uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm pågår på Kexfabriken 2. Örebroporten har tecknat hyresavtal med SCB för kontorslokaler på Kexfabriken 2 med inflyttning september 2023. Nybyggnationen

pågår enligt plan.

Avtal är tecknat med Örebro kommun om försäljning av parkmark i Brunnsparken. Överlåtelsen sker när lantmäteriförrättningen är klar.

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 år 2017 för sanering av området. Saneringsarbetet är ännu inte helt färdigställt. Avsättningen i räkenskaperna bedöms vara tillräcklig.

Värdering av bolagets fastigheter har gjorts av Newsec under hösten. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	mnkr	392	376	351	365
Driftnetto	mnkr	249	247	238	239
Resultat efter finansnetto	mnkr	42	129	50	418
Balansomslutning	mnkr	4 570	4 084	3 853	3 567
Soliditet	%	21,6	23,7	22,6	24,8
Direktavkastning	%	6,6	7,1	7,6	7,1
Avkastning på eget kapital	%	4,3	14,0	5,7	61,9
Avkastning på totalt kapital	%	2,4	4,6	2,7	12,5
Bruttolåneräntor	%	2,0	1,9	1,9	1,8
Årsarbetare		44	41	39	36

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

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 att 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 när så är lämpligt.

Hysesintäkterna 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 44 procent av driftkostnaderna, varav 16 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 1,2 mnkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en koncern-gemensam 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 utökat sin skuld med 450 mnkr. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2022 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 8,6 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 4,5 procent av uthyrningsbar yta, varav en stor del avser ytor som Kvinnerstaskolan lämnat, andra vakanta ytor finns i fd bibliotekshuset Stinsen 20 samt i Skofabriken i Skebäck.

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

Planprocess pågår för omställning av Virkeshandlaren 11 på Aspholmen till ny användning efter att Tekniska förvaltningen kommer att lämna lokalerna.

Planprocess pågår för Kexfabriken 1, 2 och 3 liksom för Tågmästaren 24.

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.

En strategisk utvecklingsplan för Eyrafältet är under framtagande.

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 finansiera 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 bland annat finansierat Novahuset (Universitetet 6), Tybblelundshallen (Almby 11:332), Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7) och Åbylunden (Målaren 19) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 1 165 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 343 (2 893) 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 76,3 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2023-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till 280,8 (-124,5) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Positivt belopp visar övervärden d v s realiserade vinster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 2,0 (1,9) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 7,0 (8,1) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

Nyupptagna lån under året uppgår 450 mnkr.

Måluppfyllelse

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

Styrelsens presidium och bolagsledning har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet och aktuella uppdrag. 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. Med hänsyn till utvecklingen på energimarknaden har en elhandelspolicy fastslagits och en elhandelsgrupp har tillsatts för att både säkra upp eltillgången och säkra priset på el.

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 11 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Hållbarhet berör hela företaget och spänner över ett stort spann av frågor. De tre frågor som just nu har störst fokus är:

- Minskningen av växthusgaser
- Val av byggnadsmaterial
- Samarbeten med andra aktörer

Behovet av att minska människans klimatbelastning är avgörande för planetens framtid. Örebroporten och Örebro kommun har tydliga och höga ambitioner för att bidra i detta arbete. Utöver behovet av att minska

energianvändningen så berörs val av drivmedel, frågan om hur vi bygger mer klimateffektivt samt hur vi kan samverka med andra aktörer för att få en bättre utväxling på arbetet.

Under det gångna året har Innovationsgemenskapen tagit fart ordentligt. Innovationsgemenskapen är ett samarbete mellan de tre kommunala fastighetsbolagen, med syfte att samverka och nyttja varandras kunskap. En gemensam plattform för utformning av system och styrning tar nu form.

De krav och åtaganden Örebro kommun ställer på Örebroporten är följande:

Till och med 2030 ska Örebroporten:

- sänka fjärrvärmeförbrukning till 80,0 kWh/kvadratmeter uppvärmd yta (a-temp), vilket motsvarar 13,8 procent.
- sänka elförbrukning till 23,3 kWh/kvadratmeter a-temp, vilket motsvarar 52,9 procent.

Åtagandet avseende energi från kommunen har brutits ner till mål för respektive fastighet/byggnad. Detta för att flytta målen och skapa engagemang i hela organisationen. Arbetet går åt rätt håll då både el och fjärrvärmeförbrukningen sjunker.

När det gäller fjärrvärme har normalperioden för normalårskorrigerings förändrats. Samtidigt har Örebroportens beräkningsmodell förfinats, numera utför vi själva beräkningen med faktiska siffror för andel vatten som används för uppvärmning respektive vattenförbrukning. Sammantaget innebär dessa förändringar att värdena från tidigare år blir svåra att jämföra med 2022. Förbrukningen av fjärrvärme tar ett stort kliv neråt. I Hållbarhetsrapporten beskrivs detta utförligare. Under 2023 kommer målsättningen för fjärrvärme att korrigeras i ett samarbete med Örebro kommun. Målet har med andra ord inte uppnåtts i förtid, utan det är ett förändrat beräkningssätt som är orsaken till den kraftiga sänkningen. Trenden går dock fortsatt neråt.

Första måletappen för energimål löper fram till och med 2025. Utfallet för 2022 visar på att förbrukningen av fjärrvärme har sjunkit med 8,6 procent från 2014 års nivåer, till 84,8 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Elförbrukningen har för samma period sjunkit med 23,7 procent, till 37,7 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

All rapportering av energi baseras på de byggnader där vi har förbrukning för ett helt år. Byggnader som förvärvas, avyttras eller nyproduceras finns med i redovisningen de år de kan uppvisa helårsvärden, detta eftersom alla nyckeltal kopplas till ytan och ej komplett årsförbrukning leder till felaktiga värden.

På årsbasis rapporteras även uppgifter kring företagets fordonsflotta och bränsleförbrukning. Örebroporten ligger i god linje med vad som förväntas av bolaget. Förbrukningen av fossila drivmedel är mycket låg till förmån för alternativa drivmedel. Likaså är körsträckor förhållandevis låga och fordonsparken uppfyller med god marginal de krav som ska följas.

När det gäller val av byggnadsmaterial så tillämpas Miljöbyggnad nivå silver numera i alla större byggprojekt. Materialval registreras via Sundahus miljödatabas och vi strävar efter att nyttja produkter som klarar kriterierna för A och B-klassning. Nytt är också kraven på klimatdeklarationer vilket har medfört att vi i samtliga större projekt numera sätter projektspecifika mål för utsläpp av växthusgaser per BTA.

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

Övriga krav gällande renoveringar och nyproduktion har arbetats in i Örebroportens dagliga verksamhet. Miljöbyggnad silver är miniminivå för nyproduktion och större ombyggnationer. Materialval registreras via Sundahus miljödatabas och vi strävar efter att nyttja produkter som klarar kriterierna för A och B-klassning. Nytt är också kraven på klimatdeklarationer vilket har medfört att vi i samtliga större projekt numera sätter projektspecifika mål för utsläpp av växthusgaser per BTA.

I ett försök att minska mängden byggavfall ingår Örebroporten i ett samarbete kring uppstart av en byggretur tillsammans med bland annat Örebro kommun. Verksamheten kommer att öppna under 2023.

Tre av Örebroportens fastigheter är utpekade utvecklingsområden, det vill säga områden i staden med en stor potential till förändring och bidragande till en mer hållbar stad. Det är fastigheterna Virkeshandlaren 11, Olaus Petri 3:241 och Pappers bruket 13. Samtliga dessa tre fastigheter är dessutom potentiella riskområden för markföroreningar. Arbetet med att kartlägga dessa fastigheter och ta fram underlag för hur de hanteras i framtiden fortgår.

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- <u>kapital</u>	Reserv- <u>fond</u>	Uppskrivnings- <u>fond</u>	Balanserade <u>vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2022-01-01	10 800	2 160	120 937	702 788	122 813
Vinstdisposition	-	-	-	122 813	-122 813
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	35 698
Eget kapital 2022-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>120 486</u>	<u>804 052</u>	<u>35 698</u>

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	804 051 902
Årets resultat	35 698 185
	<u>839 750 087</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	817 750 087
	<u>839 750 087</u>

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	2022	2021
Nettoomsättning	2, 4, 5	391 980	376 409
Driftskostnader	5, 6, 7	-116 169	-95 603
Underhållskostnader		-20 531	-27 225
Fastighetsskatt		-5 849	-6 226
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-124 997	-119 721
Bruttoresultat		<u>124 434</u>	<u>127 634</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-13 318	-15 768
Resultat vid försäljning av fastigheter		6 127	-31 647
Övriga rörelseintäkter		2 183	337
Övriga rörelsekostnader	11	-19 033	-1 856
Rörelseresultat		<u>100 393</u>	<u>78 700</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	500	103 915
Resultat från andelar i intresseföretag	13	328	212
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	817	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-59 716	-53 626
Resultat efter finansiella poster		<u>42 322</u>	<u>129 342</u>
Överavskrivningar		-4 950	-2 400
Lämnat koncernbidrag		-	-176
Skatt på årets resultat	17	-1 674	-3 953
Årets resultat		<u>35 698</u>	<u>122 813</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	3 387 533	3 433 863
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	367 025	377 459
Pågående nyanläggningar	21	677 500	199 878
		<hr/>	<hr/>
		4 432 058	4 011 200
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	75	75
Fordringar hos koncernföretag	23	26 160	25 836
Andelar i intresseföretag	24	21 431	21 431
Andra långfristiga fordringar	25	297	453
		<hr/>	<hr/>
		47 963	47 795
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		4 482 486	4 061 460
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		5 927	2 811
Fordringar hos koncernföretag		80	231
Fordringar hos intresseföretag		122	1
Skattefordringar		6	151
Fordringar Örebro kommun	26	65 490	-
Övriga kortfristiga fordringar	27	4 077	15 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	11 176	3 449
		<hr/>	<hr/>
		86 878	21 880
<u>Kassa och bank</u>		<hr/>	<hr/>
		516	516
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		87 394	22 396
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		4 569 880	4 083 856

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	30	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	31	120 486	120 937
		<hr/>	<hr/>
		133 446	133 897
 <u>Fritt eget kapital</u>	32		
Balanserade vinstmedel		804 052	702 788
Årets resultat		35 698	122 813
		<hr/>	<hr/>
		839 750	825 601
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		973 196	959 498
 Obeskattade reserver	33	<hr/>	<hr/>
		17 725	12 775
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	105 416	103 742
Övriga avsättningar	35	4 870	5 128
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		110 286	108 870
 Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	3 343 000	2 893 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	297	453
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 343 297	2 893 453
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 184	78 649
Skulder Örebro kommun	26	-	9 132
Skulder till koncernföretag		1 968	1 665
Skulder till intresseföretag		860	1 767
Övriga kortfristiga skulder		7 592	5 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	8 772	12 860
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		125 376	109 260
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		4 569 880	4 083 856

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 322	129 342
Av- och nedskrivningar	125 582	120 252
Justering resultat materiella anläggningstillgångar	-136	28 904
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar	-828	-104 127
Erhållen/betald skatt	-7 877	-7 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 063	167 336
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	89 530	-37 017
Förändringar skulder och avsättningar	31 018	28 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 611	158 500
Investeringsverksamheten		
Investeringar fastigheter	-534 427	-264 189
Investeringar inventarier	-19 002	-257 785
Sålda materiella anläggningstillgångar	7 126	103 655
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-168	1 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-546 471	-416 523
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	450 000	300 000
Amortering av låneskulder	-	-200 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	-161 968	81 384
Erhållen utdelning	828	104 127
Lämnad utdelning	-22 000	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266 860	258 511
Årets kassaflöde	0	488
Likvida medel vid årets början	516	28
Likvida medel vid årets slut	516	516
Tilläggsupplussningar till kassaflödesanalys		
<i>Betalda och erhållna räntor</i>		
Erhållen ränta	817	141
Erlagd ränta	58 121	51 787

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	5-50 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	20-50 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, 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

Justerat 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 justerat eget kapital.

Bruttolåneräntor

Nettoräntekostnad inklusive avgift till Örebro kommun delat med genomsnittlig vägd skuld.

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 den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 5,2 (5,1) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 64,0 (63,7) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 2,7 (1,3) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	390 545	375 584
Övriga intäkter	1 435	825
Summa	<u>391 980</u>	<u>376 409</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2023	246	92 156	20
2024	64	100 337	21
2025	45	52 376	11
2026	10	10 587	2
2027-	<u>38</u>	<u>217 472</u>	<u>46</u>
Totalt	<u>403</u>	<u>472 928</u>	<u>100</u>

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 **Operationella leasingavtal**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	337	405
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>69</u>	<u>286</u>
	406	691

Leasingavtalen avser 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	471 067	441 664
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 166 449	1 090 262
Förfaller till betalning senare än fem år	1 856 222	1 806 894
	<u>3 493 738</u>	<u>3 338 820</u>

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

Not 6 Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetservice	27 410	22 121
Elförbrukning	32 356	20 246
Värmeförbrukning	14 609	15 011
Vattenförbrukning	3 144	2 706
Sophantering	886	882
Försäkring	5 214	4 506
Tomträttsavgälder/arrenden	1 095	1 305
Personalkostnader	29 025	26 379
Avskrivningar inventarier	516	471
Intern lokalhyra	1 914	1 976
Summa	<u>116 169</u>	<u>95 603</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	31	29
Kvinnor	13	12
Totalt	<u>44</u>	<u>41</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 275	2 169
Övriga anställda	25 026	23 417
Totala löner och ersättningar	<u>27 301</u>	<u>25 586</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 459	8 940
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 662 (649))	3 271	3 781
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>40 031</u>	<u>38 307</u>
Total Sjukfrånvaro %	<u>5,81</u>	<u>1,27</u>

Under 2022 har till styrelsen utbetalats 715 (702) varav 135 (130) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår inga fakturerade arvoden. Till vd har lön utgått med 1 515 (1 467). 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>2022</u>	<u>2021</u>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20%	30%
Andel män i styrelsen	80%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40%	50%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avskrivningar på byggnader	90 106	86 597
Avskrivningar på markanläggningar	6 040	7 115
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	28 851	26 009
Summa	<u>124 997</u>	<u>119 721</u>

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reklam och PR	1 593	2 252
Personalkostnader inklusive VD och styrelse	7 776	9 010
Avskrivning inventarier	69	58
Övriga administrativa kostnader	3 880	4 448
	<u>13 318</u>	<u>15 768</u>

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

Not 10 Revisionskostnad

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	159	115
-Skatterådgivning och övriga tjänster	48	180
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	69	67
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young	143	32
Summa	<u>419</u>	<u>394</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>2022</u>	<u>2021</u>
Förgäves projektering	609	111
Utrangering byggnad/inventarier	1 513	1 360
Kundförluster	447	-386
Exploateringskostnader	13 500	-
Kostnader av engångskaraktär	2 964	771
Summa	<u>19 033</u>	<u>1 856</u>

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	500	103 915
Summa	<u>500</u>	<u>103 915</u>

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	328	212
Summa	<u>328</u>	<u>212</u>

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Örebro kommun, ränteintäkter	775	65
Övriga ränteintäkter	42	76
Summa	<u>817</u>	<u>141</u>

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	38 318	15 462
Övriga räntekostnader	21 398	38 164
Summa	<u>59 716</u>	<u>53 626</u>

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteswapar	280 780	-
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-	-124 476

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-	20
Uppskjuten skatt	-1 674	-3 973
Skatt på årets resultat	<u>-1 674</u>	<u>-3 953</u>
Redovisat resultat före skatt	37 372	126 766
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7 699	26 114
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-1 347	-1 500
Övriga ej avdragsgilla kostnader	238	268
Återförda ej avdragsgilla kostnader	92	-412
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat fastighetsförsäljningar	1	6 833
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-6 312	-9 950
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-287	37
Ej skattepliktiga intäkter	-105	-21 409
Skattepliktiga intäkter	21	19
Skatt hänförlig till tidigare år	-	20
Temporära skillnader fastigheter	-7 981	-3 982
Övriga temporära skillnader	6 307	9
Redovisad skattekostnad	<u>-1 674</u>	<u>-3 953</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 som belastar Örebro Stinsen 18.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 847 810	3 329 722
Nybyggnation- och anskaffningar	50 118	599 892
Avyttringar och utrangeringar	-1 898	-81 804
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>3 896 030</u>	<u>3 847 810</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-756 453	-689 734
Årets avskrivning	-89 503	-85 989
Avyttringar och utrangeringar	769	19 270
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-845 187</u>	<u>-756 453</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	55 600	56 900
Återföring uppskrivning	-	-1 300
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	55 600
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-5 275	-4 776
Återföring avskrivning	-	108
Årets avskrivning	-603	-607
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-5 878	-5 275
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-226 200	-226 200
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar byggnader	-226 200	-226 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	346 311	299 111
Nyanskaffningar	1 020	63 808
Avyttringar	-808	-16 608
Omklassificering mark	-5 000	-
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde mark	341 523	346 311
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	104 400	128 100
Återföring uppskrivning	-	-23 700
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar mark	104 400	104 400
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-10 000
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	129 628	168 938
Nybyggnation och anskaffningar	5 667	13 198
Avyttringar och utrangeringar	-4 827	-52 507
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	130 468	129 629

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-51 959	-75 184
Årets avskrivning	-6 040	-7 115
Avyttringar	4 776	30 340
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-53 223	-51 959
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>3 387 533</u>	<u>3 433 863</u>

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 154,1 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 236,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2022 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 6 132 mnkr. 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 inflationsförväntningar plus fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med 31 oktober och tio år framåt med en inflationstakt på 7 procent för 2022, 3 procent 2023 och därefter 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	518 228	295 150
Årets inköp	19 002	257 785
Årets utringingar/försäljningar	-25	-34 707
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	537 205	518 228

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-140 769	-142 577
Årets avskrivning	-29 436	-26 540
Årets utrangeringar/försäljningar	25	28 348
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-170 180	-140 769
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>367 025</u>	<u>377 459</u>

Not 21 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående balans	199 878	612 588
Under året nedlagda kostnader	555 918	298 697
Under året kostnadsförda projekt	-6 187	-14 822
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-55 522	-440 119
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-16 587	-256 466
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>677 500</u>	<u>199 878</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vid årets början	75	50
Anskaffning	-	25
	<hr/>	<hr/>
	<u>75</u>	<u>75</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>	<u>Eget kapital 2022-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	143	86
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	<u>25</u>	24	<u>-1</u>
			75		85

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	25 836	27 369
Avgående fordringar	324	-1 533
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	<u>26 160</u>	<u>25 836</u>

Not 24 Andelar i intresseföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 431	21 429
Förvärv	-	2
	<hr/>	<hr/>
	<u>21 431</u>	<u>21 431</u>

	Säte	Kapital- andel i %	Bokfört värde <u>2022-12-31</u>	Eget kapital <u>2022-12-31</u>	Årets resultat
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	482	-144
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>59 730</u>	<u>1 535</u>
			21 429	60 212	1 391

Andelar Ekobil i Örebro Ekonomisk förening, org.nr 769600-6332, har ett bokfört värde med 2 tkr. Andelarna är inlösta i januari 2023.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	453	743
Avgår kortfristig del	-156	-290
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>297</u>	<u>453</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Koncernkonto	154 528	-7 440
Fordran försäljning fastighet	7 051	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 480	2 503
Förutbetalda hyror	-80 460	-
Upplupna räntor	-7 951	-4 132
Övriga kortfristiga skulder	-11 158	-63
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	65 490	-9 132
	<hr/>	<hr/>

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

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Försäkringsskada, Länsförsäkringar	2 676	-
Skattekonto	1 245	1 626
Momsfordran	-	13 212
Övriga poster	156	399
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 077	15 237
	<hr/>	<hr/>

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda räntekostnader	2 224	-
Förutbetalda försäkringspremier	4 577	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 567	2 934
Upplupna intäkter	808	515
	<hr/>	<hr/>
Summa	11 176	3 449
	<hr/>	<hr/>

Not 29 Förändring av eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Reserv- <u>fond</u>	Uppskrivnings- <u>fond</u>	Balanserade <u>vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2022-01-01	10 800	2 160	120 937	702 788	122 813
Vinstdisposition	-	-	-	122 813	-122 813
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	35 698
Eget kapital 2022-12-31	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Uppskrivningsfond

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående saldo	120 937	146 285
Årets avskrivningar, byggnader	-451	-456
Årets försäljning, överföring till fritt eget kapital	-	-24 892
Utgående saldo	<u>120 486</u>	<u>120 937</u>
Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	4 277 936	3 856 475

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

Not 32 Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	804 051 902
Årets resultat	35 698 185
	<u>839 750 087</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	817 750 087
	<u>839 750 087</u>

Not 33 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Överavskrivningar	17 725	12 775
	<u>17 725</u>	<u>12 775</u>

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	184 841	158 129
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	210 016	197 382
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	154 122	154 725
Övriga temporära skillnader	-6 507	-6 632
Summa underlag uppskjuten skatt	542 472	503 604
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	111 749	103 742
Skattereduktion inventarier	-6 333	-
Utgående uppskjuten skatteskuld	<u>105 416</u>	<u>103 742</u>

Not 35 Övriga avsättningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	256	466
Saneringskostnader	4 614	4 662
Summa	<u>4 870</u>	<u>5 128</u>

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	297	453
	<u>297</u>	<u>453</u>

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	5 751	4 822
Upplupen ränta derivat	-	4 069
Övriga poster	3 021	3 969
	<u>8 772</u>	<u>12 860</u>

Not 39 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Anders Åhrlin, Jonas Karlsson, Efwa Nilsson, Mårten Blomqvist och Cecilia Hermansson blivit invalda till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Till nya suppleanter har Jennie Jensen och Christer Johansson blivit invalda.

Not 41 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter vid innevarande eller föregående balansdag.

Not 42 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 43 Åtaganden till förmån för koncernföretag m fl

Inga åtaganden finns till förmån för koncern eller intressebolag.

Örebro 2023-

Anders Åhrlin
Ordförande

Jonas Karlsson

Efwa Nilsson

Mårten Blomqvist

Elisabeth Karlsson Zuaw

Cecilia Hermansson

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

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 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Carina Olsson

ÄRENDEREFERENS

1553787

*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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Carina Olsson

ÄRENDEREFERENS

1553787

*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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>