

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Örebroporten Fastigheter AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent.

Verksamheten

Bolaget har till ändamål att inom ramen för en allmänt inriktad och kompetensenlig kommunal näringspolitik komplettera marknads utbud av lokaler för näringsverksamhet genom att förvärva, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter för att i första hand tillgodose hantverkets och industrins behov av sådana lokaler.

På kommunens uppdrag ska bolaget även lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande samt tillgodose kommunens behov av rörelsefastigheter för särskilda verksamheter.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 25 (24) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 203 100 (187 027) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,8 (4) procent och den ekonomiska vakansen till 1,8 (1,3) procent.

Fastigheterna Nikolai 3:17, 3:329 (Behrn Arena), Nålmakaren 3 (Medborgarhuset) och Bryggaren 15 (Conventum) ägs av HSH N Nordic Finance AB. Leasingkontrakt har under 2005 övertagits från Örebro kommun avseende fastigheterna. Kontrakten har karaktären av finansiella leasingavtal bland annat till följd av att äganderätten övergår till Örebroporten Fastigheter AB vid kontraktens utgång. Därav redovisas byggnaderna som anläggningstillgång med motsvarande skuld i balansräkningen.

I januari 2007 har Örebroporten Fastigheter AB förvärvat LB Kiel Eyravallen AB (under namnändring till Örebroarenan AB), organisationsnummer 556626-3983. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Nikolai 3:17 och 3:329 (Behrn Arena) som före förvärvet förhyrts (finansiell leasing, se ovan).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 165,7 (388,9) mkr. Under året färdigställdes nybyggnation av idrottshall för Virginska skolan, ny- och ombyggnation för Tullängsskolan samt ombyggnad av lokaler för nya hyresgäster i Vivalla.

Sammanlagt har investeringar för 92,8 (91,0) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 53,6 (20,0) mkr vilket utgörs främst av nybyggnation Västra läktaren och färdigställande av Norra läktaren vid Behrn Arena, ny- och ombyggnation i Mellringe för

demensboende samt ombyggnation av fastigheten Kexfabriken för kommunal verksamhet. Bolaget har under året genomfört en bytesaffär med IL Recycling AB avseende fastigheterna Törsjö 2:51 och Pappers bruket 13. Anskaffningsvärdet för Pappers bruket 13 uppgår till 45,1 mkr.

Försäljningar har skett för 86,5 (4,5) mkr, med en realisationsvinst om 9,4 (1,9) mkr, varav bytesaffären med IL Recycling omfattar 45,1 mkr. Försäljningarna avser en byggnad och flera markområden avseende del av fastigheten Grenadjären 3, samt försäljning av Herrgården avseende del av fastigheten Athena 5.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 9,9 (25,5) mkr.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 060 (1 023) mkr. Extern värdering för större delen av beståndet har gjorts av Svefa under 2005. Värderingen för samtliga förvaltade fastigheter uppgår till 1 252 (1 242) mkr.

Dotterbolag

Fastighets AB Klädeshandlaren ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Dotterbolaget äger fastigheten Klädeshandlaren 2. Hyreskontrakt är tecknat med Johnson Pump AB fram till och med 2013-12-31.

Intressebolag

Örebroporten Fastigheter AB har under året bildat Örebroläktaren AB, organisationsnummer 556700-1242, tillsammans med Spelarinvest, ÖSK Elitfotboll AB och KIF Örebro. Örebroporten Fastigheter AB och Spelarinvest äger 45% vardera av bolaget. Örebroläktaren AB kommer att hyra lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i Norra läktaren, vilket blir färdigställt i början av 2007.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 24,4 (35,5) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster och nedskrivningar uppgick till 15,0 (24,9) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 16,1 (28,2) mkr.

Finansiering

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 175,4 (155,9) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 13,4 (13,1) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 035 (931) mkr. Antalet långivare är 7 (7) stycken. Den vägda genomsnittsräntan vid årsskiftet är 3,42 (3,73) procent och genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,3 (2,7) år. I bolagets låneportfölj förekommer derivat. Låneportföljens sammansättning överensstämmer med bolagets finanspolicy.

Låneförfall:

| | |
|---|------|
| Andel lån med förfall inom 1 år | 36% |
| Andel lån med förfall inom 1-2 år | 11 % |
| Andel lån med förfall inom 2-3 år | 15 % |
| Andel lån med förfall inom 3-4 år | 4% |
| Andel lån med förfall inom 4-5 år | 8 % |
| Andel lån med förfall 5 år eller senare | 26 % |

I början av 2007 förfaller en låneskuld med 59,5 mkr till betalning i samband med förvärv av LB Kiel Eyravallen AB.

Samtliga lån har kommunal borgen som säkerhet.

Miljö

Målsättningen är att tillhandahålla byggnader och lokaler med en god inomhusmiljö och minsta möjliga miljöpåverkan. Vid ombyggnationer väljs miljövänliga material och översyn sker av ventilations- och elanläggningar för en effektivare energianvändning. Arbete kommer de närmaste åren pågå med att energideklarerat samtliga fastigheter. Samverkan sker även med våra hyresgäster genom att bland annat bygga ut möjligheterna för källsortering och återvinning i fastigheterna.

Riskanalys

Hyresintäkterna är säkrade genom en relativt 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 el, värme och vatten utgör cirka två tredjedelar av driftkostnaderna. På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. Kostnaden för el är till övervägande del prissäkrad för år 2007. Bolaget är inte fullt ut exponerat för prisökningar för el, värme och vatten då cirka 27 % vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran. En förändring av driftkostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 0,4 mkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden och nivån på marknadsräntan kan ändras snabbt. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en finanspolicy som årligen fastställs av

styrelsen. Denna innehåller bemyndiganden och mandat, samt en definition av koncernens risksyn och hur exponering för de finansiella riskerna skall hanteras. Derivat används för riskspridning i syfte att skydda den underliggande portföljen. Örebroporten Fastigheter AB räknar med att räntenivån kommer stiga under de närmaste åren. Med den fördelning av räntebindingstider som gäller vid ingången av 2007 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 5 mkr. Detta motsvarar 21 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten.

Fastigheternas marknadsvärde med 1 252 mkr grundar sig främst på en extern värdering som gjordes i slutet av år 2005. Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en mycket låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 2,8 procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Medarbetare

Vid årsskiftet hade Örebroporten Fastigheter AB 20 medarbetare, vilket är en ökning med 5 personer sedan förra årsskiftet. Detta är en effekt av större fastighetsförvärv och nyproduktioner som genomförts under de senaste åren.

Personalomsättningen har historiskt varit mycket låg hos bolaget, vilket är ett tecken på hög trivsel. Örebroporten Fastigheter eftersträvar att ha en så jämn fördelning som möjligt mellan män och kvinnor. Vid årsskiftet var 30 procent kvinnor och 70 procent män. För att rekrytera och behålla bra medarbetare är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare. Örebroporten Fastigheter erbjuder en attraktiv arbetsmiljö i en organisation som är flexibel och snabb till beslut. Stämningen i företaget är lättsam och positiv. Vid nyrekrytering läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Friskvård är en viktig del i bolagets personalpolicy. Personalen erbjuds årligen en hälsoundersökning samt att samtliga anställda får använda en timme per vecka till friskvårdsaktiviteter.

Utsikter för 2007

Under 2007 kommer arbetet fortsätta med att skapa förutsättningar för att kunna överlåta enskilda byggnader och markområden till hyresgäster eller entreprenörer som på ett bättre sätt kan utveckla dessa områden. Bolaget kommer också att vara aktivt i näringslivetableringar i Örebro kommun. Målsättningen är att kunna skapa förutsättningar för företag att kunna etablera sig respektive att ha möjlighet att expandera i befintliga lokaler eller i helt nya lokaler inom Örebro kommun.

I januari 2007 har Örebroporten Fastigheter AB förvärvat LB Kiel Eyravallen AB (under namnändring till Örebroarenan AB) som förvaltar fastigheten Nikolai 3:17 och 3:329, Behrn Arena. Detta bolag kommer sannolikt att fusioneras med Örebroporten Fastigheter under året.

Försäljning planeras av ytterligare markområden i Grenadjärstaden för byggnation av bostäder, samt en fastighet i Vivalla. För nybyggnation av bostäder kommer även markområde i Skebäck att säljas.

Norra och västra läktaren Behrn Arena och ombyggnation för kommunal verksamhet i Kexfabriken kommer att färdigställas under året. Ny- och ombyggnation för demensboende i Mellringe kommer att färdigställas i slutet av året. Nybyggnation av mässhall kommer pågå hela året och färdigställas under 2008. Ombyggnation och anpassningar för nya hyresgäster i Medborgarhuset fortgår under kommande år.

För år 2007 bedöms vinsten efter finansnetto exklusive realisationsresultat till cirka 12 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------|
| Balanserade vinstmedel | 137 030 395 |
| Årets vinst | 16 081 729 |
| | <hr/> |
| | 153 112 124 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

| | |
|---------------------------|-------------|
| att i ny räkning överförs | 153 112 124 |
| | <hr/> |
| | 153 112 124 |

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar, balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande noter.

| Resultaträkning | Not | 2006 | 2005 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | 2 | 157 638 | 140 332 |
| Driftskostnader | 3 | -39 750 | -35 643 |
| Underhållskostnader | | -35 128 | -24 926 |
| Fastighetsskatt | | -3 803 | -3 072 |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen | 4 | -23 225 | -27 451 |
| Bruttoresultat | | 55 732 | 49 240 |
| Administrations- och försäljningskostnader | 5, 6, 7 | -10 610 | -10 201 |
| Resultat vid försäljning av fastigheter | | 9 387 | 1 934 |
| Övriga rörelsekostnader | | -736 | -2 167 |
| Rörelseresultat | 2 | 53 773 | 38 806 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 8 | - | 22 111 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 2 775 | 2 661 |
| Räntebidrag | | 1 409 | 1 488 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -33 601 | -29 564 |
| Resultat efter finansiella poster | | 24 356 | 35 502 |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan | | -5 000 | -4 960 |
| Förändring av periodiseringsfond | | 167 | - |
| Erhållet koncernbidrag | | 850 | 650 |
| Lämnat koncernbidrag | | -12 800 | -15 550 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 9 600 | 11 660 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -1 091 | 945 |
| Årets resultat | | 16 082 | 28 247 |

| Balansräkning | Not | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 1 060 172 | 1 023 403 |
| Inventarier och övriga anläggningstillgångar | 12 | 32 933 | 26 573 |
| Pågående nyanläggningar | 13 | 53 554 | 20 035 |
| | | <u>1 146 659</u> | <u>1 070 011</u> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 14 | 100 | 100 |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 | 40 500 | 43 000 |
| Andelar i intresseföretag | 16 | 45 | - |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 162 | 311 |
| | | <u>40 807</u> | <u>43 411</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>1 187 466</u> | <u>1 113 422</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 12 789 | 9 023 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 937 | 660 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 18 | 4 767 | 2 218 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 4 325 | 1 974 |
| | | <u>22 818</u> | <u>13 875</u> |
| <u>Kassa och bank</u> | 20 | <u>98 929</u> | <u>61 760</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>121 747</u> | <u>75 635</u> |
| Summa tillgångar | | <u>1 309 213</u> | <u>1 189 057</u> |

| Balansräkning | Not | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 21 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital (10 800 aktier) | | 10 800 | 10 800 |
| Reservfond | | 2 160 | 2 160 |
| | | <u>12 960</u> | <u>12 960</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserade vinstmedel | | 137 031 | 108 784 |
| Årets resultat | | 16 082 | 28 247 |
| | | <u>153 113</u> | <u>137 031</u> |
| Summa eget kapital | | <u>166 073</u> | <u>149 991</u> |
| Obeskattade reserver | 22 | <u>13 000</u> | <u>8 167</u> |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 23 | 16 010 | 14 919 |
| Summa avsättningar | | <u>16 010</u> | <u>14 919</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 | 710 000 | 604 500 |
| Övriga långfristiga skulder | 25 | 263 193 | 324 500 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>973 193</u> | <u>929 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 61 307 | 2 349 |
| Leverantörsskulder | | 31 196 | 23 566 |
| Skulder till koncernföretag | | 3 200 | 3 890 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 195 | 2 664 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 45 039 | 54 511 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>140 937</u> | <u>86 980</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>1 309 213</u> | <u>1 189 057</u> |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter | | Inga | Inga |
| Ansvarförbindelser | | Inga | Inga |

| Kassaflödesanalys | Not | 2006 | 2005 |
|---|------------|----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 24 356 | 35 502 |
| Av- och nedskrivningar | | 23 726 | 30 393 |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar | | -11 231 | -22 930 |
| Erhållen/betald skatt | | 138 | -708 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 9, 24 | 36 989 | 42 257 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av fordringar | | -8 743 | 530 |
| Ökning (+)/minskning (-) av skulder | | -4 449 | 21 856 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 23 797 | 64 643 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i fastigheter | | -120 637 | -388 915 |
| Investeringar i inventarier | | -9 915 | -6 691 |
| Avyttringar av fastigheter | | 41 409 | 4 513 |
| Investeringar/avyttringar av intresseföretag | | -45 | 45 431 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -89 188 | -345 662 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 44 193 | 327 724 |
| Minskning av långfristiga fordringar | | 2 649 | 46 489 |
| Amortering av låneskulder | | -2 349 | -50 024 |
| Ökning av kortfristiga finansiella skulder | | 61 307 | - |
| Utbetalt koncernbidrag | | -14 900 | -15 582 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 11 660 | 11 687 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 102 560 | 320 294 |
| Årets kassaflöde | | 37 169 | 39 275 |
| Likvida medel vid årets början | | 61 760 | 22 485 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | | 98 929 | 61 760 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen samt följer Bokföringsnämndens rekommendationer och i förekommande fall Redovisningsrådets rekommendationer, förutom redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott. I likhet med tidigare år redovisas koncernbidrag och aktieägartillskott över resultaträkningen i enlighet med de principer som tillämpas i koncernen Örebro Rådhus AB.

Vissa omDispositioner har skett i resultaträkningen för år 2006 avseende avskrivningar av inventarier.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Koncernredovisning

Örebroporten Fastigheter AB upprättar ingen koncernredovisning med anledning av innehavet i Fastighets AB Klädeshandlaren. Moderbolaget Örebro Rådhus AB, 556005-0006, redovisar innehavet i sin koncernredovisning enligt förvärvsmetoden.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsgdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade normala ekonomiska livslängden som framgår nedan.

I samband med bokslut år 2005 har en extern värdering av bolagets fastigheter gjorts. Inget nedskrivningsbehov har bedömts föreligga år 2006. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs gjorda nedskrivningar över resultaträkningen. Bolaget kommer att göra en ny extern värdering av hela fastighetsbeståndet år 2007.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Pågående nyanläggningar

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss andel av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt.

Leasingtillgångar

Med leasingtillgångar avses Nikolai 3:17, 3:329, Nålmakaren 3 och Bryggaren 15. Fastigheter som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång i bolagets balansräkning. Förpliktelse att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristig skuld. De leasade fastigheterna skrivs av enligt plan i likhet med övriga förvaltningsfastigheter medan leasingavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån till kreditinstitut vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga lån.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom av- och nedskrivningar av fastigheter samt skillnad mellan bokförda avskrivningar och amorteringar av leasingkontrakt (fastigheter) som redovisats i balansräkningen.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar och avskrivning sker enligt följande:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsfastigheter | 1,5-2 % |
| Markanläggningar | 5,0 % |
| Kraft, värme & kylanläggning | 6,67 % |
| Övriga byggnadsinventarier | 10,0 % |
| Övriga inventarier | 20,0-33,33% |

Finansiella instrument

Premien för cap (räntetak) periodiseras över löptiden som räntekostnad.

Statliga stöd

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 7 och redovisas enligt den indirekta metoden.

I kassaflödesanalysen är övertagandet föregående år bruttoredoisat avseende Nikolai 3:17, 3:329, Nålmakaren 3 och Bryggaren 15.

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|-----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 155 539 | 137 833 |
| Övriga intäkter | 2 099 | 2 499 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>157 638</u> | <u>140 332</u> |

| <u>Hyreskontraktens löptider</u> | <u>Antal kontrakt</u> | <u>Hyra , bedömt helårsvärde</u> | <u>Totalt %</u> |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 2007 | 187 | 17 894 | 12 |
| 2008 | 70 | 36 185 | 23 |
| 2009 | 76 | 21 900 | 14 |
| 2010 | 17 | 9 753 | 6 |
| 2011- | <u>49</u> | <u>70 089</u> | <u>45</u> |
| Totalt | <u>399</u> | <u>155 821</u> | <u>100</u> |

Köp eller försäljningar, mellan Örebroporten Fastigheter AB och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB, understiger två procent av totala inköp respektive försäljningar. Fakturerade intäkter till Örebro kommun uppgår till 62 (56) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 4 (4) procent av totala inköp.

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetservice | 11 874 | 8 705 |
| Avskrivningar på inventarier | 217 | 2 942 |
| Elförbrukning | 10 625 | 9 431 |
| Värmeförbrukning | 13 681 | 11 790 |
| Vattenförbrukning | 1 196 | 1 033 |
| Sophantering | 1 156 | 1 022 |
| Försäkring | 1 001 | 720 |
| Summa | <u>39 750</u> | <u>35 643</u> |

Not 4 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar på byggnader | 18 296 | 15 117 |
| Avskrivningar på markanläggningar | 2 082 | 1 834 |
| Avskrivning byggnadsinventarier | 2 847 | - |
| Nedskrivningar på byggnader | - | 10 500 |
| Summa | <u>23 225</u> | <u>27 451</u> |

Not 5 Administrations- och försäljningskostnader

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, uthyrning, marknadsföring, teknisk konsultation, avskrivningar, underhålls- och fastighetsadministration samt övrig kontorsadministration. Avskrivningar inventarier ingår i posten med 283 tkr.

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|---|--------------|--------------|
| Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till | | |
| Kvinnor | 6,30 | 5,10 |
| Män | 13,60 | 9,60 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totalt | <u>19,90</u> | <u>14,70</u> |
| Löner och ersättningar har uppgått till | | |
| Styrelsen och verkställande direktören | 936 | 881 |
| Övriga anställda | 5 653 | 4 772 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totala löner och ersättningar | 6 589 | 5 653 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 2 487 | 2 321 |
| Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 234 (216)) | 805 | 1 307 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | <u>9 881</u> | <u>9 281</u> |

Under 2006 har till styrelsen utbetalats 203 (202) varav 65 (64) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 733 (679). Avtalsenlig pension för VD utgår från 65 års ålder. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. VD har 12 månaders uppsägningstid vid uppsägning från bolagets sida. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

Sjukfrånvaro

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Total sjukfrånvaro | 0,74% | 1,75% |

Not 7 Revisionskostnad

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|-------------------|---------------|---------------|
| Deloitte AB | | |
| -Revisionsuppdrag | 93 | 80 |
| -Andra uppdrag | 25 | - |
| Ernst & Young AB | | |
| -Andra uppdrag | 29 | 31 |
| Lekmannarevisorer | | |
| -Revisionsuppdrag | 57 | 35 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | <u>204</u> | <u>146</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 8 Resultat från andelar i intresseföretag

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|--|---------------|---------------|
| Utdelningar | - | 976 |
| Realisationsresultat vid försäljningar | - | 21 135 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | <u>0</u> | <u>22 111</u> |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|---------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 2 775 | 2 661 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | <u>2 775</u> | <u>2 661</u> |

Av ränteintäkter har 2 504 (2 505) erhållits under året.

Not 10 Skatt på årets resultat

| | <u>2006</u> | <u>2005</u> |
|------------------|--------------|-------------|
| Uppskjuten skatt | 1 091 | -945 |
| Summa | <u>1 091</u> | <u>-945</u> |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden byggnader | | |
| Ingående balans | 1 131 188 | 739 483 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning | - | 54 220 |
| Årets byggnation och inköp | 92 127 | 337 772 |
| Årets försäljning | -59 562 | -287 |
| Summa anskaffningsvärde byggnader | <u>1 163 753</u> | <u>1 131 188</u> |
| Ackumulerade avskrivningar byggnader | | |
| Ingående balans | -187 470 | -172 384 |
| Årets planenliga avskrivning | -18 296 | -15 116 |
| Årets försäljning | 3 220 | 30 |
| Summa ackumulerade avskrivningar byggnader | <u>-202 546</u> | <u>-187 470</u> |
| Ackumulerade nedskrivningar byggnader | | |
| Ingående balans | -27 564 | -17 064 |
| Årets nedskrivning | - | -10 500 |
| Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader | <u>-27 564</u> | <u>-27 564</u> |
| Anskaffningsvärde mark | | |
| Ingående balans | 69 149 | 64 127 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning | - | 4 765 |
| Årets inköp | 32 911 | 2 579 |
| Årets försäljning | -6 584 | -2 322 |
| Summa anskaffningsvärde mark | <u>95 476</u> | <u>69 149</u> |

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde markanläggningar | | |
| Ingående balans | 49 421 | 33 361 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning | - | 13 214 |
| Årets byggnation | 7 189 | 2 846 |
| Årets försäljning | -13 105 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa anskaffningsvärde markanläggningar | 43 505 | 49 421 |
| Ackumulerade avskrivningar markanläggningar | | |
| Ingående balans | -11 321 | -9 487 |
| Årets avskrivning | -2 082 | -1 834 |
| Årets försäljning | 951 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar | -12 452 | -11 321 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa planenligt restvärde byggnader och mark | <u>1 060 172</u> | <u>1 023 403</u> |
| Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 204 (204). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 323 030 | 328 683 |
| Mark | 85 893 | 55 411 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa taxeringsvärden | <u>408 923</u> | <u>384 094</u> |
| Bokfört värde på fastigheter utan åsatt taxeringsvärde uppgår till 605 264 (439 499). | | |

Not 12 Inventarier

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående balans | 51 159 | 25 922 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning | - | 18 768 |
| Årets inköp | 9 915 | 6 691 |
| Årets försäljning | -3 447 | -222 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa anskaffningsvärde | 57 627 | 51 159 |

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående balans | -24 586 | -21 726 |
| Årets avskrivning | -3 348 | -2 942 |
| Årets försäljning | 3 240 | 82 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -24 694 | -24 586 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Planenligt restvärde inventarier | <u>32 933</u> | <u>26 573</u> |

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 20 035 | 65 284 |
| Under året nedlagda kostnader | 126 339 | 45 718 |
| Under året överfört till förvaltningsfastigheter | -84 118 | -72 199 |
| Under året överfört till byggnadsinventarier | -8 702 | -18 768 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>53 554</u> | <u>20 035</u> |

Not 14 Andelar i koncernföretag

| | <u>Säte</u> | <u>Kapital- andel i %</u> | <u>Bokfört värde 06-12-31</u> | <u>Bokfört värde 05-12-31</u> |
|--|-------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185 | Örebro | 100,00 | 100 | 100 |

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet. 2006 års vinst uppgår till 561 (614) och det synliga egna kapitalet per 2006-12-31 till 2 399 (1 838), varav 1 121 (1 121) utgörs av erhållna aktieägartillskott.

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående balans | 43 000 | 43 000 |
| Amortering | -2 500 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa anskaffningsvärde | <u>40 500</u> | <u>43 000</u> |

Not 16 Andelar i intresseföretag

| | <u>Säte</u> | <u>Kapital- andel i %</u> | <u>Bokfört värde 06-12-31</u> | <u>Eget kapital</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Örebroläktaren AB 556700-1242 | Örebro | 45,00 | 45 | 100 |

Ingen verksamhet har bedrivits under år 2006.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående balans | 311 | - |
| Tillkommande fordringar | - | 476 |
| Avgår kortfristig del | -136 | -165 |
| Amorterat | -13 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>162</u> | <u>311</u> |

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristiga fordringar | 136 | 165 |
| Avräkning fastighetsaffär | 630 | 630 |
| Momsfordran | 2 190 | - |
| Övriga poster | 1 811 | 1 423 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>4 767</u> | <u>2 218</u> |

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda premier för räntetak (cap) | 815 | 88 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 923 | 248 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 452 | 452 |
| Upplupna ränteintäkter | 271 | 253 |
| Övriga upplupna intäkter | 1 864 | 933 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>4 325</u> | <u>1 974</u> |

Not 20 Kassa och bank

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Koncernkonto Örebro kommun | 99 064 | 61 206 |
| Övriga likvida medel | -135 | 554 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>98 929</u> | <u>61 760</u> |

Bolagets checkräkningskredit uppgår till 27 mkr, varav 0,1 mkr har utnyttjats.

Not 21 Förändring av eget kapital

| | <u>Aktie- kapital</u> | <u>Reservfond</u> | <u>Balanserade vinstmedel</u> | <u>Årets resultat</u> |
|-------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2005-12-31 | 10 800 | 2 160 | 108 784 | 28 247 |
| Vinstdisposition | - | - | 28 247 | -28 247 |
| Årets resultat | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <u>16 082</u> |
| Eget kapital 2006-12-31 | 10 800 | 2 160 | 137 031 | 16 082 |

Not 22 Obeskattade reserver

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier | 12 800 | 7 800 |
| Periodiseringsfond tax 2001 | - | 167 |
| Periodiseringsfond tax 2002 | 107 | 107 |
| Periodiseringsfond tax 2003 | 93 | 93 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>13 000</u> | <u>8 167</u> |

Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter | 306 772 | 306 772 |
| Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter | 77 103 | 74 518 |
| Skillnad redovisade och skattemässiga långfristiga skulder | -324 500 | -326 849 |
| Övriga temporära skillnader | -2 196 | -1 159 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa temporära skillnader | <u>57 179</u> | <u>53 282</u> |
| | | |
| Uppskjuten skatteskuld, 28% | <u>16 010</u> | <u>14 919</u> |

Not 24 Skulder till kreditinstitut

Av skulderna förfaller 0 (50 000) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 31 929 (37 503) erlagts under året.

Not 25 Övriga långfristiga skulder

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Nominella värdet av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande: | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 77 682 | 12 862 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 43 473 | 54 071 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 232 417 | 306 929 |

Finansiella leasingavtal avser fastigheterna Nikolai 3:17, 3:329, Nålmakaren 3 och Bryggaren 15. Byggnadernas restvärde är redovisade som anläggningstillgång respektive långfristig skuld.


I januari 2007 kommer leasingavtalet avseende fastigheterna Nikolai 3:17 och 3:329 att lösas gentemot HSH N Nordic Finance AB. Kvarstående leasingavtal löper till år 2029 och fastigheternas nominella restvärde uppgår då till 135,0 mkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen fastighetsskatt | 3 797 | 2 199 |
| Förskottsbetalda hyror | 34 822 | 33 648 |
| Löneskatt | 164 | 313 |
| Upplupna räntekostnader | 4 090 | 2 708 |
| Örebro kommun | - | 14 302 |
| Skattefordran | -2 367 | -2 505 |
| Övriga poster | 4 533 | 3 846 |
| Summa | <u>45 039</u> | <u>54 511</u> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2007-03-27 för fastställelse.

Örebro 2007-02-14



Svante Gyrulf
Ordförande



Anna Ågerfalk



Börje Gustafsson



Ann Green



Roger Andersson



Lena Johansson



Gun Carlestam Lewin



Per Cardesjö
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-02-28.



Hans Warén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Örebroporten Fastigheter AB

Organisationsnummer 556167-8276

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 28 februari 2007



Hans Warén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2006

Till årsstämman i Örebroporten Fastigheter AB
Organisationsnummer 556167-8276

Vi har granskat verksamheten under år 2006.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och varit så ingående och omfattande som god sed vid detta slag av granskning kräver. Vår granskning har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Därvid har vi haft kontakt med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har fortlöpande tagit del av styrelsens protokoll, rapporter över verksamheten, årsredovisningen samt övriga handlingar av betydelse för företagets skötsel och styrning.

Överläggningar har i första hand skett med bolagets verkställande direktör. Efter av oss framförda önskemål har vi, tillsammans med företagsledningen, besökt ett flertal av bolagets aktuella förvaltnings- och byggprojekt.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skett på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen, som huvudsakligen granskas av den auktoriserade revisorn, varit tillräcklig.

Örebro den 28 februari 2007


.....
Erik Johansson
Lekmannarevisor


.....
Anders Sandberg
Lekmannarevisor