

**Örebroporten Fastigheter AB**  
**Org nr 556167-8276**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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 marknadens 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.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning	mkr	162	158	140	120
Driftnetto	mkr	77	79	77	59
Balansomslutning	mkr	1 539	1 309	1 189	860
Soliditet	%	12,7	13,4	13,1	14,4
Direktavkastning	%	6,5	7,6	9,2	9,1
Avkastning på eget kapital	%	19,8	14,7	25,4	22,6
Avkastning på totalt kapital	%	5,6	4,6	6,4	6,0
Bruttolåneräntor	%	3,9	3,4	3,7	3,9

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 25 (25) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 205 500 (203 100) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 4,5 (2,8) procent och den ekonomiska vakansen till 4,1 (1,8) procent.

Fastigheterna 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 anläggnings-tillgång med motsvarande skuld i balansräkningen.

I januari 2007 förvärvades LB Kiel Eyravallen AB, organisationsnummer 556626-3983 från HSH N Nordic Finance AB. LB Kiel Eyravallen AB ägde fastigheterna Nikolai 3:17 och 3:329 (Behrn Arena) vilka före förvärvet hyrts (finansiell leasing) av Örebroporten Fastigheter AB. LB Kiel Eyravallen AB namnändrad till Fastighets AB Örebroarenan har under året fusionerats med Örebroporten Fastigheter AB.

### **Investeringar**

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 248,2 (165,7) mkr. Under året färdigställdes nybyggnation av Västra läktaren (Behrn Arena), ny- och ombyggnation av demensboende i Mellringe (Elgströmska huset), samt merparten av ombyggnationen i Kexfabriken 3 för kommunal verksamhet.

Sammanlagt har investeringar för 191,0 (92,8) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 114,0 (53,6) mkr vilket utgörs främst av nybyggnation av Conventum Arena.

Försäljningar har skett för 52,8 (86,5) mkr, med en realisationsvinst om 34,1 (9,4). Försäljningarna avser en byggnad och markområden avseende del av fastigheterna Grenadjären 3 och Olaus Petri 3:180.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 5,1 (9,9) mkr.

### **Fastigheternas värde**

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1222 (1 060) mkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i slutet av 2007. Värderingen för samtliga förvaltade fastigheter uppgår till 1 521 (1 252) 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**

Örebroläktaren AB, organisationsnummer 556700-1242, ägs tillsammans med Spelarinvest, ÖSK Elitfotboll AB och KIF Örebro. Örebroporten Fastigheter AB och Spelarinvest äger 45% vardera av bolaget. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i Norra läktaren (Behrn Arena), vilken blev färdigställd i början av 2007.

### **Resultat**

Resultat efter finansnetto uppgick till 36,7 (24,4) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster och reversering av nedskrivningar uppgick till 1,1 (15,0) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 24,9 (16,1) mkr.

### **Finansiering**

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 184,0 (175,4) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 12,7 (13,4) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 198 (1 035) mkr. Antalet långivare är 7 (7) stycken. Den vägda genomsnittsräntan vid årsskiftet är 3,90 (3,42) procent och genomsnittliga räntebindningstiden 1,4 (2,3) år. I bolagets låneportfölj förekommer derivat. Finansverksamheten regleras av bolagets finanspolicy.

**Låneförfall:**

Andel lån med förfall inom 1 år	33%
Andel lån med förfall inom 1-2 år	35 %
Andel lån med förfall inom 2-3 år	3 %
Andel lån med förfall inom 3-4 år	7%
Andel lån med förfall inom 4-5 år	0%
Andel lån med förfall 5 år eller senare	22 %

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 energideklarera samtliga fastigheter och samtidigt göra en översyn av energiförbrukningen. Målet är att sänka energiförbrukningen samt att minska koldioxidutsläppen utan att sänka kvaliteten på inomhusmiljön.

Samverkan sker även med våra hyresgäster genom att bland annat bygga ut möjligheterna för källsortering och återvinning i fastigheterna.

**Risikanalys**

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 driftskostnaderna. På kort sikt är driftskostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. Kostnaden för el är till övervägande del prissäkrad för år 2008-2009. Bolaget är inte fullt ut exponerat för prisökningar för el, värme och vatten då cirka 39 % vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran. En förändring av driftskostnaderna 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. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2008 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 6,4 mkr. Detta motsvarar 25,7 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Fastigheternas marknadsvärde med 1 521 mkr grundar sig på en extern värdering som gjordes av Svefa under år 2007. Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 4,5 procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

## Utsikter för 2008

Under 2008 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 näringslivsetableringar 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.

Nybyggnationen av Conventum Arena kommer att färdigställas i början av året.

Försäljning avseende markområde i Skebäck för byggnation av bostäder har försenats på grund av omfattande utredningar kring marksanering. Då kostnaderna för saneringen i princip fastställts beräknas affären att kunna bli genomförd i början av året.

Enligt beslut i Kommunfullmäktige kommer bolaget att under året förvärva idrottsanläggningen "Vinterstadion" från Kommunfastigheter. Bolaget har fått i uppdrag att renovera idrottsanläggningen samt utveckla området med kommersiella lokaler och bostäder. Bolaget har också fått i uppdrag att fortsätta exploateringen av TruckStopområdet invid korsningen E18-E20.

För år 2008 bedöms vinsten efter finansnetto exklusive realisationsresultat till cirka 13 mkr.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	146 109 297
Årets vinst	24 948 618
	<hr/>
	171 057 915

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	171 057 915
	<hr/>
	171 057 915

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	2	162 015	157 638
Driftskostnader	3	-38 395	-39 750
Underhållskostnader		-43 554	-35 128
Fastighetsskatt		-3 478	-3 803
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	4	-23 014	-23 225
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53 574</b>	<b>55 732</b>
Administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-11 622	-10 610
Resultat vid försäljning av fastigheter		34 111	9 387
Övriga rörelsekostnader		-	-736
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>76 063</b>	<b>53 773</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteutäkt och liknande resultatposter	8	3 527	2 775
Räntebidrag		591	1 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 494	-33 601
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 687</b>	<b>24 356</b>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-3 250	-5 000
Förändring av periodiseringsfond		107	167
Erhållet koncernbidrag		350	850
Lämnat koncernbidrag		-25 000	-12 800
Erhållet aktieägartillskott		18 750	9 600
Skatt på årets resultat	9	-2 695	-1 091
<b>Årets resultat</b>		<b>24 949</b>	<b>16 082</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 222 170	1 060 172
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	11	33 775	32 933
Pågående nyanläggningar	12	113 980	53 554
		<u>1 369 925</u>	<u>1 146 659</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	100	100
Fordringar hos koncernföretag	14	40 500	40 500
Andelar i intresseföretag	15	45	45
Andra långfristiga fordringar	16	1 764	162
		<u>42 409</u>	<u>40 807</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>1 412 334</u></b>	<b><u>1 187 466</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		15 592	12 789
Fordringar hos koncernföretag		893	937
Övriga kortfristiga fordringar	17	75 580	4 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 930	4 325
		<u>94 995</u>	<u>22 818</u>
<u>Kassa och bank</u>	19	<u>32 133</u>	<u>98 929</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>127 128</u></b>	<b><u>121 747</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>1 539 462</u></b>	<b><u>1 309 213</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<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		146 109	137 031
Årets resultat		24 949	16 082
		<u>171 058</u>	<u>153 113</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>184 018</u></b>	<b><u>166 073</u></b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b><u>16 143</u></b>	<b><u>13 000</u></b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	22	19 475	16 010
Övriga avsättningar	23	16 620	-
		<u>36 095</u>	<u>16 010</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b><u>36 095</u></b>	<b><u>16 010</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	810 000	710 000
Checkräkningskredit	25	125 046	-
Övriga långfristiga skulder	26	261 070	263 193
		<u>1 196 116</u>	<u>973 193</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>1 196 116</u></b>	<b><u>973 193</u></b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 124	61 307
Leverantörsskulder		51 976	31 196
Skulder till koncernföretag		6 718	3 200
Övriga kortfristiga skulder		190	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	46 082	45 039
		<u>107 090</u>	<u>140 937</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>107 090</u></b>	<b><u>140 937</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>1 539 462</u></b>	<b><u>1 309 213</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Resultat efter finansiella poster		36 687	24 356
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Av- och nedskrivningar		23 469	23 726
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-34 033	-11 231
Erhållen/betald skatt		-166	138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	8, 24	<b>25 957</b>	<b>36 989</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-72 677	-8 743
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		23 953	-4 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-22 767</b>	<b>23 797</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-6 118	-
Investeringar i fastigheter		-245 442	-120 637
Investeringar i inventarier		-5 082	-9 915
Avyttringar av fastigheter		52 828	41 409
Investeringar/avyttringar av intresseföretag		-	-45
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-203 814</b>	<b>-89 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		222 922	44 193
Minskning av långfristiga fordringar		-1 603	2 649
Amortering av låneskulder		-1 854	-2 349
Ökning av kortfristiga finansiella skulder		-57 330	61 307
Utbetalt koncernbidrag		-11 950	-14 900
Erhållet aktieägartillskott		9 600	11 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>159 785</b>	<b>102 560</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-66 796</b>	<b>37 169</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>98 929</b>	<b>61 760</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>32 133</b>	<b>98 929</b>

## **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.

#### **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 kontraktsdagen. 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 och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

Extern värdering har skett av bolagets samtliga fastigheter. Inget nedskrivningsbehov har bedömts föreligga år 2007. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

#### **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 Nålmakaren 3 och Bryggaren 15. Fastigheter som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång i bolagets balansräkning. Förpliktelser 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	1,5-2,0 %
Markanläggningar	5,0-10,0 %
Kraft, värme & kylanläggning	6,67 %
Byggnadsinventarier	6,67-20,0 %
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.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Hysesintäkter	159 920	155 539
Övriga intäkter	2 095	2 099
Summa	<u>162 015</u>	<u>157 638</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2008	181	38 640	22
2009	72	18 296	11
2010	72	22 951	13
2011	16	18 138	10
2012-	49	75 434	44
Totalt	<u>390</u>	<u>173 459</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 63 (62) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 2 (4) procent av totala inköp.

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsservice	10 263	11 874
Avskrivningar på inventarier	180	217
Elförbrukning	12 413	10 625
Värmeförbrukning	12 421	13 681
Vattenförbrukning	1 092	1 196
Sophantering	1 122	1 156
Försäkring	904	1 001
Summa	<u>38 395</u>	<u>39 750</u>

**Not 4 Av- och nedskrivningar i förvaltningen**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Avskrivningar på byggnader	18 740	18 296
Avskrivningar på markanläggningar	2 066	2 082
Avskrivning byggnadsinventarier	3 708	2 847
Återföring nedskrivningar på byggnader	-1 500	-
Summa	<u>23 014</u>	<u>23 225</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 275 (283) tkr.

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	6,00	6,00
Män	13,00	14,00
Totalt	<u>19,00</u>	<u>20,00</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 086	936
Övriga anställda	6 258	5 754
Totala löner och ersättningar	7 344	6 690
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 750	2 487
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 288 (234))	785	676
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>10 879</u>	<u>9 853</u>

Under 2007 har till styrelsen utbetalats 263 (203) varav 63 (65) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 823 (733). 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>2007</u>	<u>2006</u>
Total sjukfrånvaro	1,09%	0,74%

**Not 7 Revisionskostnad**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Deloitte AB		
-Revisionsuppdrag	-13	93
-Andra uppdrag	-	25
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	70	-
-Andra uppdrag	31	29
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	27	57
Summa	<u>115</u>	<u>204</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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Koncernkonto, Fastighets AB Klädeshandlaren	1 762	1 315
Koncernkonto, Örebro kommun	1 070	1 283
Kortfristig placering	537	-
Övriga ränteintäkter	158	177
Summa	<u>3 527</u>	<u>2 775</u>

Av ränteintäkter har 3 797 (2 504) erhållits under året.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Uppskjuten skatt	2 695	1 091
Summa	<u>2 695</u>	<u>1 091</u>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	1 163 753	1 131 188
Justering jämkningsskatt	-2 719	-
Årets byggnation och inköp	180 844	92 127
Årets försäljning	-2 474	-59 562
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde byggnader	1 339 404	1 163 753
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-202 546	-187 470
Årets planenliga avskrivning	-18 859	-18 296
Årets försäljning	334	3 220
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-221 071	-202 546
Ackumulerade nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-27 564	-27 564
Reversering av tidigare nedskrivningar	1 500	-
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader	-26 064	-27 564
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	95 476	69 149
Årets inköp	30	32 911
Årets försäljning	-1 177	-6 584
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde mark	94 329	95 476
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	43 505	49 421
Årets byggnation	6 861	7 189
Årets försäljning	-316	-13 105
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	50 050	43 505
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-12 452	-11 321
Årets avskrivning	-2 066	-2 082
Årets försäljning	40	951
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-14 478	-12 452
	<hr/>	<hr/>
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	<u>1 222 170</u>	<u>1 060 172</u>

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 850 (204). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.		
Taxeringsvärden		
Byggnader	355 722	323 030
Mark	96 550	85 893
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	<u>452 272</u>	<u>408 923</u>

Bokfört värde på fastigheter utan åsatt taxeringsvärde uppgår till 735 348 (605 264).

I årets anskaffningar och avskrivningar är 886 tkr respektive 120 tkr hänförliga till det under räkenskapsåret fusionerade bolaget Fastighets AB Örebroarenan.

**Not 11 Inventarier**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	57 627	51 159
Omklassificering	2 856	-
Årets inköp	5 082	9 915
Årets utträngning	-14 127	-3 447
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	51 438	57 627
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-24 694	-24 586
Årets avskrivning	-4 163	-3 348
Omklassificering	-2 856	-
Årets utträngning	14 050	3 240
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 663	-24 694
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>33 775</u>	<u>32 933</u>



**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående balans	53 554	20 035
Under året nedlagda kostnader	251 418	126 339
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-187 735	-84 118
Under året överfört till byggnadsinventarier	-3 257	-8 702
Summa	<u>113 980</u>	<u>53 554</u>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 07-12-31</u>	<u>Bokfört värde 06-12-31</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185	Örebro	100,00	100	100

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet. 2007 års vinst uppgår till 657 (561) och det synliga egna kapitalet per 2007-12-31 till 3 057 (2 399), varav 1 121 (1 121) utgörs av erhållna aktieägartillskott.

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	40 500	43 000
Amortering	-	-2 500
Summa anskaffningsvärde	<u>40 500</u>	<u>40 500</u>

**Not 15 Andelar i intresseföretag**

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 07-12-31</u>	<u>Eget kapital</u>
Örebroläktaren AB 556700-1242	Örebro	45,00	45	144

Beräknat resultat år 2007 uppgår till 44 tkr.

**Not 16      Andra långfristiga fordringar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	162	311
Tillkommande fordringar	2 020	-
Avgår kortfristig del	-418	-136
Amorterat	-	-13
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 764</u>	<u>162</u>

**Not 17      Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Kortfristig del av långfristiga fordringar	66	136
Avräkning fastighetsaffär	52 128	630
Momsfordran	22 505	2 190
Övriga poster	881	1 811
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>75 580</u>	<u>4 767</u>

**Not 18      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förutbetalda premier för räntetak (cap)	568	815
Förutbetalda försäkringspremier	174	923
Övriga förutbetalda kostnader	513	452
Upplupna ränteintäkter	36	271
Övriga upplupna intäkter	1 639	1 864
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2 930</u>	<u>4 325</u>

**Not 19      Kassa och bank**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Koncernkonto Örebro kommun	32 042	99 064
Övriga likvida medel	91	-135
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>32 133</u>	<u>98 929</u>

**Not 20 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2006-12-31	10 800	2 160	137 031	16 082
Vinstdisposition	-	-	16 082	-16 082
Fusionsförlust	-	-	-7 004	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24 949</u>
Eget kapital 2007-12-31	10 800	2 160	146 109	24 949

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	16 050	12 800
Periodiseringsfond tax 2002	-	107
Periodiseringsfond tax 2003	93	93
Summa	<u>16 143</u>	<u>13 000</u>

**Not 22 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	247 666	306 772
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	87 758	77 103
Skillnad redovisade och skattemässiga långfristiga skulder	-263 193	-324 500
Övriga temporära skillnader	-1 570	-2 196
Underskottsavdrag	<u>-1 106</u>	<u>-</u>
Summa temporära skillnader	<u>69 555</u>	<u>57 179</u>
Uppskjuten skatteskuld, 28%	<u>19 475</u>	<u>16 010</u>

I den uppskjutna skatteskulden ingår 771 tkr som övertogs vid fusion av dotterbolag.

**Not 23 Övriga avsättningar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	15 120	-
Övriga poster	1 500	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>16 620</u>	<u>0</u>

**Not 24 Skulder till kreditinstitut**

Av skulderna förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 43 494(31 929) erlagts under året.

**Not 25 Checkräkningskredit**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	210 000	27 000

Checkräkningskrediterna är rubricerade som långfristiga skulder eftersom avsikten är att de ska utnyttjas under en längre tidsperiod.

**Not 26 Övriga långfristiga skulder**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Nominella värdet av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	10 548	77 682
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	44 343	43 473
Förfaller till betalning senare än fem år	221 000	232 417

Finansiella leasingavtal avser fastigheterna Nålmakaren 3 och Bryggaren 15. Byggnadernas restvärde är redovisade som anläggningstillgång respektive långfristig skuld.

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

**Not 27      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 772	3 797
Förskottsbetalda hyror	36 646	34 822
Löneskatt	190	164
Upplupna räntekostnader	3 960	4 090
Skattefordran	-2 534	-2 367
Övriga poster	4 048	4 533
Summa	<u>46 082</u>	<u>45 039</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2008-03-27 för fastställelse.

Örebro 2008-02-12

Svante Gyrulf  
Ordförande

Roger Andersson

Gun Carlestam Lewin

Ann Green

Börje Gustafsson

Lena Johansson

Anna Ågerfalk

Per Cardesjö  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2008-02-22.

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i Örebroportens Fastigheter AB

Org.nr 556167-8276

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Örebroportens Fastigheter AB för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31. 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 redovisnings sed 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 22 februari 2008



Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2007

**Till årsstämman i Örebroporten Fastigheter AB**  
**Organisationsnummer 556167-8276**

Vi av Kommunfullmäktige i Örebro utsedda lekmannarevisorer har granskat verksamheten under år 2007 i Örebroporten Fastigheter AB.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen samt 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, styrande dokument från Örebro Kommunfullmäktige, interna policydokument, årsredovisningen samt övriga handlingar av betydelse för företagets skötsel och styrning.

Genomgångar har i första hand skett med bolagets ordförande, verkställande direktör och ekonomichef. Vi har särskilt uppmärksammat och granskat de engagemang och uppdrag som bolaget har i Medborgarhuset och bygget av en ny mässhall i anslutning till Conventum.

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

Örebro den 11 mars 2008



Erik Johansson  
Lekmannarevisor




Anders Sandberg  
Lekmannarevisor


**Not 27      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 772	3 797
Förskottsbetalda hyror	36 646	34 822
Löneskatt	190	164
Upplupna räntekostnader	3 960	4 090
Skattefordran	-2 534	-2 367
Övriga poster	4 048	4 533
Summa	<u>46 082</u>	<u>45 039</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2008-03-27 för fastställelse.


Örebro 2008-02-12

  
Svante Gyrulf  
Ordförande


  
Gun Carlestam Lewin

  
Börje Gustafsson

  
Anna Ågerfalk

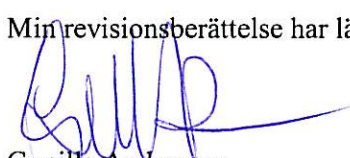
  
Roger Andersson

  
Ann Green

  
Lena Johansson

  
Per Cardesjö  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2008-02-22.

  
Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor