

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2008**

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. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	mkr	189	162	158	140
Driftnetto	mkr	106	77	79	77
Balansomslutning	mkr	1 631	1 539	1 309	1 189
Soliditet	%	13,1	12,7	13,4	13,1
Direktavkastning	%	8,0	6,5	7,6	9,2
Avkastning på eget kapital	%	10,9	19,8	14,7	25,4
Avkastning på totalt kapital	%	4,9	5,6	4,6	6,4
Bruttolåneräntor	%	4,5	3,9	3,4	3,7

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 25 (25) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 224 150 (205 500) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 5,3 (4,5) procent och den ekonomiska vakansen till 3,2 (4,1) procent.

Fastigheterna Nålmakaren 3 (Medborgarhuset) och Bryggaren 15 (Conventum) ägs av HSH N Nordic Finance AB. 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 början av januari kommer de finansiella leasingavtalen att lösas och fastigheterna förvärfas från HSH N Nordic Finance AB.

### **Investeringar**

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 77,0 (248,2) mkr. Under året färdigställdes nybyggnation av Conventum Arena, Örebros nya mäss- och eventanläggning. I början av året förvärvades Vinterstadion (hockey- och bandyarena) av Örebro kommun.

Sammanlagt har investeringar för 146,4 (191,0) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 18,7 (114,0) mkr vilket utgörs främst av nybyggnation Östra Läktaren (Behrn Arena).

Försäljningar har skett för 48,4 (52,8) mkr, med en realisationsvinst om 6,6 (34,1) mkr. Försäljningarna avser Bleckslagaren 6, del av Grenadjären 3 (Kruthuset) och markområde i Skebäck, Almby 11:331.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 8,0 ( 5,1) mkr.

### **Fastigheternas värde**

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 358 (1 222) mkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i slutet av 2008. Marknadsvärdet för samtliga förvaltade fastigheter uppgår till 1 739 (1 521) 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).

### **Resultat**

Resultat efter finansnetto uppgick till 22,4 (36,7) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster, nedskrivningar och reversering av nedskrivningar uppgick till 16,4 (1,1) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 16,1(24,9) mkr.

### **Finansiering**

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 213,6 (184,0) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 13,1 (12,7) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 262 (1 198) mkr. Antalet långgivare är 4 (7) stycken. Den vägda genomsnittsräntan vid årsskiftet är 4,5 (3,90) procent och genomsnittliga räntebindningstiden 1,7 (1,4) år.

Låneförfallostruktur 2008-12-31:

Andel lån med förfall inom 1 år	72 %
Andel lån med förfall inom 1-2 år	24 %
Andel lån med förfall inom 2-3 år	4 %
Andel lån med förfall inom 3-4 år	0 %
Andel lån med förfall inom 4-5 år	0 %
Andel lån med förfall 5 år eller senare	0 %

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 driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. Kostnaden för el är prissäkrad för år 2009-2011. Bolaget är inte fullt ut exponerat för prisökningar för el, värme och vatten då cirka 37 procent 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. I bolagets låneportfölj förekommer räntederivat som är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindningstid. Under året har kreditanskaffningen försvårats och kreditmarginalerna ökat kraftigt speciellt på lån med lång kreditbindningstid. Örebroporten har under året låtit låneportföljen och dess räntebindning blivit kortare för att under kommande året strategiskt förlänga räntebindningstiden för att uppnå ett stabilt och lågt kassaflöde över tiden. Örebroporten ser problem avseende kapitalanskaffning med längre kredittider som i ett korthistoriskt perspektiv kostar mycket. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2009 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 7,4 mkr. Detta motsvarar 7,1 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Fastigheternas marknadsvärde med 1 739 (1 521) mkr grundar sig på en extern värdering som gjordes av Svefa i slutet av år 2008. Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad.

Vakansgraden uppgår till 5,3 (4,5) procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

### Utsikter för 2009

Under 2009 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.

Försäljning till HSB av markområde i Skebäck, del av Almby 11:131, för byggnation av bostäder har skett under året. Örebroporten fastigheter skall enligt avtal ansvara för marksanering av området. Återstående kostnad för marksaneringen är svårbedömbär men beräknas uppgå till cirka 23 mkr.

En avsiktsförklaring har ingåtts med NCC om att förvärva del av fastigheterna Nikolai 3:15 och 3:21, invid Vinterstadion, för byggnation av bostäder och kontor. Affären kommer sannolikt att genomföras i början av år 2009.

Under kommande år kommer ett antal stora byggprojekt att genomföras. Nybyggnation av Östra läktaren (Behrn Arena), ny- och ombyggnation av Vinterstadion, nybyggnation av Bussdepå och friidrottshall. De sammanlagda investeringarna beräknas uppgå till cirka 360 mkr.

Bolaget fick föregående år i uppdrag att fortsätta exploateringen av TruckStopområdet invid korsningen E18-E20. Beslut har tagits att bolag skall bildas tillsammans med Aspholmen Fastigheter AB, Arver Lastbilar AB och Skanska för att gemensamt exploatera området. På grund av finanskrisen har tillsvidare bolagsbilning och därmed exploatering av området skjutits upp.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	171 057 915
Årets vinst	16 115 301
	<hr/>
	187 173 216

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	187 173 216
	<hr/>
	187 173 216

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>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning	2	188 850	162 015
Driftskostnader	3	-42 022	-38 395
Underhållskostnader		-36 599	-43 554
Fastighetsskatt		-3 927	-3 478
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	4	-29 804	-23 014
<b>Bruttoresultat</b>		<b>76 498</b>	<b>53 574</b>
Administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-10 954	-11 622
Resultat vid försäljning av fastigheter		6 649	34 111
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>72 193</b>	<b>76 063</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 117	3 527
Räntebidrag		402	591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 316	-43 494
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 396</b>	<b>36 687</b>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-2 690	-3 250
Förändring av periodiseringsfond		93	107
Erhållet koncernbidrag		350	350
Lämnat koncernbidrag		-10 700	-25 000
Erhållet aktieägartillskott		8 025	18 750
Skatt på årets resultat	9	-1 359	-2 695
<b>Årets resultat</b>		<b>16 115</b>	<b>24 949</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 357 538	1 222 170
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	11	36 761	33 775
Pågående nyanläggningar	12	18 740	113 980
		<u>1 413 039</u>	<u>1 369 925</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	21 557	1 764
		<u>62 202</u>	<u>42 409</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>1 475 241</u></b>	<b><u>1 412 334</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		12 734	15 592
Fordringar hos koncernföretag		372	893
Övriga kortfristiga fordringar	17	10 517	75 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 160	2 930
		<u>25 783</u>	<u>94 995</u>
<u>Kassa och bank</u>	19	<u>129 784</u>	<u>32 133</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>155 567</u></b>	<b><u>127 128</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>1 630 808</u></b>	<b><u>1 539 462</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</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		171 058	146 109
Årets resultat		16 115	24 949
		<u>187 173</u>	<u>171 058</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>200 133</u></b>	<b><u>184 018</u></b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b><u>18 740</u></b>	<b><u>16 143</u></b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	22	18 142	19 475
Övriga avsättningar	23	38 236	16 620
		<u>56 378</u>	<u>36 095</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b><u>56 378</u></b>	<b><u>36 095</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	826 000	810 000
Checkräkningskredit	25	174 712	125 046
Övriga långfristiga skulder	26	261 070	261 070
		<u>1 261 782</u>	<u>1 196 116</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>1 261 782</u></b>	<b><u>1 196 116</u></b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	2 124
Leverantörsskulder		30 481	51 976
Skulder till koncernföretag		2 960	6 718
Skatteskulder		159	-
Övriga kortfristiga skulder		2 199	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	57 976	46 082
		<u>93 775</u>	<u>107 090</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>93 775</u></b>	<b><u>107 090</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>1 630 808</u></b>	<b><u>1 539 462</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Resultat efter finansiella poster		22 396	36 687
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Av- och nedskrivningar		30 212	23 469
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-15 081	-34 033
Erhållen/betald skatt		-	-166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	8, 24	<b>37 527</b>	<b>25 957</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		69 212	-72 677
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		-10 309	23 953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>96 430</b>	<b>-22 767</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-6 118
Investeringar i fastigheter		-77 026	-245 442
Investeringar i inventarier		-7 967	-5 082
Avyttringar av fastigheter		48 365	52 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-36 628</b>	<b>-203 814</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		65 666	222 922
Minskning av långfristiga fordringar		-19 793	-1 603
Amortering av låneskulder		-2 124	-1 854
Ökning av kortfristiga finansiella skulder		-	-57 330
Utbetalt koncernbidrag		-24 650	-11 950
Erhållet aktieägartillskott		18 750	9 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>37 849</b>	<b>159 785</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>97 651</b>	<b>-66 796</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>32 133</b>	<b>98 929</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>129 784</b>	<b>32 133</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. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns redovisas dessa 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>2008</u>	<u>2007</u>
Hysesintäkter	187 351	159 920
Övriga intäkter	1 499	2 095
Summa	<u>188 850</u>	<u>162 015</u>

<u>Hyseskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2009	205	21 557	12
2010	71	21 675	11
2011	70	50 104	27
2012	21	8 769	5
2013-	<u>45</u>	<u>83 459</u>	<u>45</u>
Totalt	<u>412</u>	<u>185 564</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 66 (63) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 3 (2) procent av totala inköp. Köpelikvid avseende förvärv av fastighet från Örebro kommun uppgår till 33,9 mkr.

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetsservice	11 335	10 263
Avskrivningar på inventarier	176	180
Elförbrukning	14 436	12 413
Värmeförbrukning	12 910	12 421
Vattenförbrukning	1 151	1 092
Sophantering	1 242	1 122
Försäkring	772	904
Summa	<u>42 022</u>	<u>38 395</u>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avskrivningar på byggnader	22 328	18 740
Avskrivningar på markanläggningar	2 286	2 066
Avskrivning byggnadsinventarier	4 574	3 708
Nedskrivning byggnader	5 000	-
Återföring nedskrivningar på byggnader	-4 384	-1 500
Summa	<u>29 804</u>	<u>23 014</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 232 (275).

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	6,00	6,00
Män	13,00	13,00
Totalt	<u>19,00</u>	<u>19,00</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 198	1 086
Övriga anställda	6 490	6 258
Totala löner och ersättningar	7 688	7 344
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 847	2 750
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 403 (288))	886	785
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>11 421</u>	<u>10 879</u>

Under 2008 har till styrelsen utbetalats 403 (263) varav 63 (63) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 944 (823). 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>2008</u>	<u>2007</u>
Total sjukfrånvaro	1,83%	1,09%

**Not 7      Revisionskostnad**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Deloitte AB		
-Revisionsuppdrag	-	-13
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	76	70
-Andra uppdrag	79	31
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	27	27
	—	—
Summa	<u>182</u>	<u>115</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>2008</u>	<u>2007</u>
Koncernkonto, Fastighets AB Klädeshandlaren	2 261	1 762
Koncernkonto, Örebro kommun	2 636	1 070
Kortfristig placering	-	537
Övriga ränteintäkter	220	158
	—	—
Summa	<u>5 117</u>	<u>3 527</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Aktuell skattekostnad	2 692	-
Uppskjuten skatt	-1 333	2 695
Summa	<u>1 359</u>	<u>2 695</u>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	1 339 404	1 163 753
Justering jämningsmoms	-	-2 719
Årets byggnation och inköp	135 001	180 844
Årets försäljning	-6 047	-2 474
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>1 468 358</u>	<u>1 339 404</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-221 071	-202 546
Årets planenliga avskrivning	-22 328	-18 859
Årets försäljning	3 715	334
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-239 684</u>	<u>-221 071</u>
Ackumulerade nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-26 064	-27 564
Nedskrivning	-5 000	-
Reversering av tidigare nedskrivningar	4 384	1 500
Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader	<u>-26 680</u>	<u>-26 064</u>
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	94 329	95 476
Årets inköp	34 015	30
Årets försäljning	-7 562	-1 177
Summa anskaffningsvärde mark	<u>120 782</u>	<u>94 329</u>

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	50 050	43 505
Årets byggnation	3 250	6 861
Årets försäljning	-2 603	-316
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	50 697	50 050
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-14 478	-12 452
Årets avskrivning	-2 286	-2 066
Årets försäljning	829	40
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-15 935	-14 478
	<hr/>	<hr/>
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	<u>1 357 538</u>	<u>1 222 170</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader	361 010	355 722
Mark	97 106	96 550
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	<u>458 116</u>	<u>452 272</u>

Bokfört värde på fastigheter utan åsatt taxeringsvärde uppgår till 897 262 (735 348). Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 9 867 (678). Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

## Not 11 Inventarier

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	51 438	57 627
Omklassificering	-	2 856
Årets inköp	7 967	5 082
Årets utträngning	-	-14 127
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	59 405	51 438
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-17 663	-24 694
Årets avskrivning	-4 981	-4 163
Omklassificering	-	-2 856
Årets utträngning	-	14 050
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 644	-17 663
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>36 761</u>	<u>33 775</u>



**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående balans	113 980	53 554
Under året nedlagda kostnader	51 137	251 418
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-138 728	-187 735
Under året överfört till byggnadsinventarier	-7 649	-3 257
Summa	<u>18 740</u>	<u>113 980</u>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 08-12-31</u>	<u>Bokfört värde 07-12-31</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185	Örebro	100,00	100	100

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet. 2008 års vinst uppgår till 677 (657) och det synliga egna kapitalet per 2008-12-31 till 3 733 (3 057), varav 1 121 (1 121) utgörs av erhållna aktieägartillskott.

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	40 500	40 500
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 08-12-31</u>	<u>Eget kapital</u>
Örebroläktaren AB 556700-1242	Örebro	45,00	45	152

Beräknat resultat år 2008 uppgår till 8 (44) tkr.

**Not 16      Andra långfristiga fordringar**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	1 764	162
Tillkommande fordringar	20 210	2 020
Avgår kortfristig del	-417	-418
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>21 557</u>	<u>1 764</u>

Tillkommande fordran avser köpeskilling avseende försäljning del av fastigheten Almby 11:131. Enligt köpeavtal skall del av vederlaget delas upp på tre lika delbetalningar under perioden 2009-2011.

**Not 17      Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Kortfristig del av långfristiga fordringar	66	66
Avräkning fastighetsaffär	10 105	52 128
Momsfordran	-	22 505
Övriga poster	346	881
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>10 517</u>	<u>75 580</u>

**Not 18      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förutbetalda premier för räntetak (cap)	1 185	568
Förutbetalda försäkringspremier	122	174
Övriga förutbetalda kostnader	703	513
Upplupna ränteintäkter	1	36
Övriga upplupna intäkter	149	1 638
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2 160</u>	<u>2 929</u>

**Not 19      Kassa och bank**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Koncernkonto Örebro kommun	129 682	32 042
Övriga likvida medel	102	91
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>129 784</u>	<u>32 133</u>

Limit koncernkonto uppgår till 25 mkr.

**Not 20 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2007-12-31	10 800	2 160	146 109	24 949
Vinstdisposition	-	-	24 949	-24 949
Årets resultat	-	-	-	16 115
Eget kapital 2008-12-31	10 800	2 160	171 058	16 115

**Not 21 Obeskattade reserver**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	18 740	16 050
Periodiseringsfond tax 2003	-	93
Summa	<u>18 740</u>	<u>16 143</u>

**Not 22 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	247 050	247 666
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	93 884	87 758
Skillnad redovisade och skattemässiga långfristiga skulder	-261 069	-263 193
Övriga temporära skillnader	-9 778	-1 570
Underskottsavdrag	-1 106	-1 106
Summa temporära skillnader	<u>68 981</u>	<u>69 555</u>
Uppskjuten skatteskuld, 26,3%	<u>18 142</u>	<u>19 475</u>

Skatteeffekt på grund av sänkt bolagsskatt uppgår till 1,2 mkr.

**Not 23      Övriga avsättningar**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	15 120	15 120
Saneringskostnader Skebäck	22 966	-
Övriga poster	150	1 500
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>38 236</u>	<u>16 620</u>

**Not 24      Skulder till kreditinstitut**

Av skulderna förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 52 116 (43 494) erlagts under året.

**Not 25      Checkräkningskredit**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	185 000	210 000

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

**Not 26      Övriga långfristiga skulder**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Nominella värdet av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	261 070	10 548
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-	44 343
Förfaller till betalning senare än fem år	-	221 000

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

I början av januari kommer de finansiella leasingavtalen att lösas från HSH N Nordic Finance AB.

Not 27      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 980	3 772
Förskottsbetalda hyror	41 772	36 646
Löneskatt	214	190
Upplupna räntekostnader	7 160	3 960
Skattefordran	-	-2 534
Övriga poster	4 850	4 048
Summa	<u>57 976</u>	<u>46 082</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2009-03-31 för fastställelse.

Örebro 2009-02-12

  
Syarte Gyrulf  
Ordförande

  
Gun Carlestam Lewin

  
Börje Gustafsson

  
Anna Ågerfalk

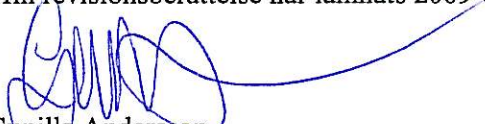
  
Roger Andersson

  
Ann Green

  
Lena Johansson

  
Per Cardesjö  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-02-26.

  
Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i Örebroporten Fastigheter AB

Org.nr 556167-8276

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2008. 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 26 februari 2009



Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2008

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

Kommunfullmäktige i Örebro har utsett oss att som lekmannarevisorer granska verksamheten under räkenskapsåret 2008 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. Under vårt granskningsarbete 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 vid årets granskning särskilt uppmärksammat de engagemang och uppdrag som bolaget har i Medborgarhuset och för anläggningarna på Eyraområdet..

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.

Vi finner inte anledning till anmärkning mot styrelsen eller verkställande direktören.

Örebro den 26 februari 2009



.....  
Erik Johansson  
Lekmannarevisor



.....  
Anders Sandberg  
Lekmannarevisor