

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

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 kompetenslig kommunal näringspolitik komplettera marknads utbud av lokaler genom att förvärva, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter .

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

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	mkr	200	184	157	154
Driftnetto	mkr	96	106	77	79
Balansomslutning	mkr	2 004	1 631	1 539	1 309
Soliditet	%	10,6	13,1	12,7	13,4
Direktavkastning	%	6,3	8,0	6,5	7,6
Avkastning på eget kapital	%	14,0	10,9	19,8	14,7
Avkastning på totalt kapital	%	3,7	4,9	5,6	4,6
Bruttolåneräntor	%	2,7	4,5	3,9	3,4

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 31 (28) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till 281 200 (224 150) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,6 (5,3) procent och den ekonomiska vakansen till 1,2 (3,2) procent.

Fastigheterna Nålmakaren 3 (Medborgarhuset) och Bryggaren 15 (Conventum) har tidigare ägts av HSH N Nordic Finance AB genom dottebolaget LB Kiel Kongress AB. I början av året har bolaget förvärvats och senare under året fusionerats med Örebroporten Fastigheter AB. Avtalen med HSH N Nordic Finance har haft karaktären av finansiell leasing, vilket inneburit att byggnaderna innan förvärvet redovisats som anläggningstillgång med motsvarande skuld i balansräkningen.

Bolaget har under året förvärvat fastigheterna Teknisten 1 och Maskinisten 1 (Rudbecksskolan) från Örebro Kommun.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 357,1 (77,0) mkr. Under året färdigställdes bland annat nybyggnation av biogasbussdepån och bandyhallen.

Sammanlagt har investeringar för 211,7 (146,4) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 104,4 (18,7) mkr vilket utgörs främst av nybyggnation Östra Läktaren (Behrn Arena), friidrottshall och omklädningsrum mm för bandyhallen.

Försäljningar har skett för 40,4 (48,4) mkr, med en realisationsvinst om 17,7 (6,6) mkr. Försäljningarna avser fastigheterna Nikolai 3:334, 3:341, del av Grenadjären 3 , Grenadjären 29 och Protonen 6.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 34,0 (8,0) mkr och består till stor del av anskaffningar till den nya biogasbussdepån.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 582 (1 358) mkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i slutet av 2008. I de fall fastigheter förvärvats under året eller nyinvesteringar har skett, så redovisas dessa till bokfört värde. Marknadsvärdet justerat med bokförda värden uppgår till 1 953 (1 739) 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).

Eyrafältets Utvecklings AB, organisationsnummer 556780-5832, ägs tillsammans med BJC Fastighetsutveckling AB 26%, Karaffen Förvaltnings AB 26%, och AL Chemy AB 24%. Syftet med bolaget är att samverka kring utveckling av Eyrafältet i Örebro.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 29,9 (22,4) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster, nedskrivningar och reversering av nedskrivningar uppgick till 14,6 (16,4) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 6,5 (16,1) mkr.

Finansiering

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 212,0 (213,6) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 10,6 (13,1) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 601 (1 262) mkr. Antalet långivare är 4 (4) stycken. Den vägda genomsnittsräntan vid årsskiftet är 2,66 (4,50) procent och genomsnittliga räntebindningstiden 2,25 (1,7) år.

Låneförfallostruktur 2009-12-31:

Andel lån med förfall inom 1 år	97 %
Andel lån med förfall inom 1-2 år	0 %
Andel lån med förfall inom 2-3 år	3 %
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 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. De närmaste åren kommer arbete att genomföras 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. Under år 2009 har många energiprojekt varit inriktade på injustering av värme- och ventilationssystem.

Risikanalys

Hysesintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från kommunala hyresgäster utgör en väsentlig del av hysesintäkterna.

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 58 procent av driftskostnaderna. På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. Kostnaden för el är prissäkrad för år 2010-2013. Bolaget är inte fullt ut exponerat för prisökningar för el, värme och vatten då cirka 20 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 kostnads-effektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindningstid. Örebroporten har under året strategiskt förlängt räntebindningen i låneportföljen för att uppnå ett stabilt och lågt kassaflöde över tiden. Kreditmarginalerna har fortsatt att vara höga för lån med längre kreditbindningstid. Detta är en av orsakerna till att Örebro Kommun och kommunens bolag från och med år 2010 kommer att samordna kapitalanskaffningen. Målet för en ökad finansiell samordning är att skapa bättre förutsättningar för både kreditanskaffning och ränteriskhantering som i sin tur kan leda till lägre räntenivå, minskad refinansieringsrisk och effektivare finansförvaltning för både kommunen och kommunens bolag.

Med den fördelning av räntebindingstider som gäller vid ingången av 2010 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 5,3 mkr. Detta motsvarar 9 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Fastigheternas marknadsvärde med 1 953 (1 739) mkr grundar sig främst 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 2,6 (5,3) procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Utsikter för 2010

Under 2010 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. Bolaget kommer också att vara aktivt i näringslivetableringar och utveckling av kommunala fastigheter 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 samt bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun.

Örebroporten fastigheter skall enligt avtal ansvara för marksanering av fastigheten Almby 11:131 i Skebäck. Saneringen av området kommer att påbörjas under våren. Föregående års reservering avseende kostnaden för marksaneringen bedöms vara tillräcklig.

Under kommande år kommer pågående nybyggnation av Östra Läktaren (Behrn Arena), hockey/bandyarenan och friidrottshallen att färdigställas. Bolaget kommer i januari förvärva Idrottshuset och Eyrabadet från Örebro Kommun för en fortsatt utveckling av Eyraområdet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	171 938 767
Årets vinst	6 497 711
	<hr/>
	178 436 478

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	178 436 478
	<hr/>
	178 436 478

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	2009	2008
Nettoomsättning	2	199 555	183 821
Driftskostnader	3	-40 744	-36 993
Underhållskostnader		-59 330	-36 599
Fastighetsskatt		-3 818	-3 927
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	4	-34 191	-29 804
Bruttoresultat		<u>61 472</u>	<u>76 498</u>
Administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-12 053	-10 954
Resultat vid försäljning av fastigheter		17 703	6 649
Övriga rörelsekostnader		-1 394	-
Rörelseresultat	2	<u>65 728</u>	<u>72 193</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteutäkt och liknande resultatposter	8	1 993	5 117
Räntebidrag		279	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 124	-55 316
Resultat efter finansiella poster		<u>29 876</u>	<u>22 396</u>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-9 180	-2 690
Förändring av periodiseringsfond		-	93
Erhållet koncernbidrag		1 210	350
Lämnat koncernbidrag		-11 500	-10 700
Erhållet aktieägartillskott		-	8 025
Skatt på årets resultat	9	-3 908	-1 359
Årets resultat		<u>6 498</u>	<u>16 115</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 582 268	1 357 538
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	11	64 000	36 761
Pågående nyanläggningar	12	104 372	18 740
		<hr/>	<hr/>
		1 750 640	1 413 039
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	100	100
Fordringar hos koncernföretag	14	38 500	40 500
Andelar i intresseföretag	15	165	45
Fordringar hos intresseföretag	16	120	-
Andra långfristiga fordringar	17	49 350	21 557
		<hr/>	<hr/>
		88 235	62 202
 Summa anläggningstillgångar		 <hr/>	 <hr/>
		1 838 875	1 475 241
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		22 387	12 734
Fordringar hos koncernföretag		1 583	372
Övriga kortfristiga fordringar	18	19 781	10 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 975	2 160
		<hr/>	<hr/>
		45 726	25 783
 <u>Kassa och bank</u>	20	 <hr/>	 <hr/>
		118 942	129 784
 Summa omsättningstillgångar		 <hr/>	 <hr/>
		164 668	155 567
 Summa tillgångar		 <hr/>	 <hr/>
		2 003 543	1 630 808

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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
		<hr/>	<hr/>
		12 960	12 960
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		171 939	171 058
Årets resultat		6 498	16 115
		<hr/>	<hr/>
		178 437	187 173
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		191 397	200 133
 Obeskattade reserver	22	<hr/>	<hr/>
		27 920	18 740
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	26 841	18 142
Övriga avsättningar	24	37 933	38 236
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		64 774	56 378
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 416 550	826 000
Checkräkningskredit	26	184 594	174 712
Övriga långfristiga skulder	27	-	261 070
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 601 144	1 261 782
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 828	30 481
Skulder till koncernföretag		11 880	2 960
Skatteskulder		221	159
Övriga kortfristiga skulder		418	2 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	59 961	57 976
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		118 308	93 775
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		2 003 543	1 630 808
 Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2009	2008
Resultat efter finansiella poster		29 876	22 396
Den löpande verksamheten			
Av- och nedskrivningar		35 877	30 212
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-9 835	-15 081
Erhållen/betald skatt		2 586	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8, 25	58 504	37 527
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-19 083	69 212
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		15 646	-10 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 067	96 430
Investeringsverksamheten			
Investeringar fastigheter		-356 932	-77 026
Investeringar inventarier		-31 649	-7 967
Avyttringar fastigheter		39 812	48 365
Investeringar dotterbolag		-28 145	-
Investeringar intressebolag		-120	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-377 034	-36 628
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		339 363	65 666
Ökning av långfristiga fordringar		-25 913	-19 793
Amortering av låneskulder		-	-2 124
Utbetalt koncernbidrag		-10 350	-24 650
Erhållet aktieägartillskott		8 025	18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		311 125	37 849
Årets kassaflöde		-10 842	97 651
Likvida medel vid årets början		129 784	32 133
Likvida medel vid årets slut		118 942	129 784

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 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.

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.

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%
Kraft, värme & kylanläggning	6,7 %
Markanläggning	5,0-10,0%
Byggnadsinventarier	6,7-20,0 %
Övriga inventarier	20,0-33,3 %

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>2009</u>	<u>2008</u>
Hysesintäkter	197 587	182 322
Övriga intäkter	1 968	1 499
Summa	<u>199 555</u>	<u>183 821</u>

<u>Hyseskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2010	243	24 951	11
2011	80	46 125	20
2012	54	33 074	15
2013	16	11 762	5
2014-	<u>57</u>	<u>112 814</u>	<u>49</u>
Totalt	<u>450</u>	<u>228 726</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 68 (66) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 2 (3) procent av totala inköp. Köpelikvid avseende förvärv av fastigheter från Örebro kommun uppgår till 71,9 (33,9) mkr.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsservice	14 679	11 335
Avskrivningar på inventarier	147	176
Elförbrukning	10 546	9 407
Värmeförbrukning	12 061	12 910
Vattenförbrukning	1 212	1 151
Sophantering	1 307	1 242
Försäkring	792	772
Summa	<u>40 744</u>	<u>36 993</u>

Not 4 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Avskrivningar på byggnader	22 147	22 328
Avskrivningar på markanläggningar	3 200	2 286
Avskrivning byggnadsinventarier	6 443	4 574
Nedskrivning byggnader	2 401	5 000
Återföring nedskrivningar på byggnader	-	-4 384
Summa	<u>34 191</u>	<u>29 804</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 145 (232).

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	13,00	13,00
Kvinnor	7,00	6,00
Totalt	<u>20,00</u>	<u>19,00</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 243	1 198
Övriga anställda	7 180	6 490
Totala löner och ersättningar	8 423	7 688
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 967	2 847
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 485 (403))	1 210	886
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>12 600</u>	<u>11 421</u>

Under 2009 har till styrelsen utbetalats 286 (254) varav 69 (63) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 957 (944). 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 avgångs-vederlag.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Total Sjukfrånvaro %	2,09	1,83

Not 7 Revisionskostnad

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	73	76
-Andra uppdrag	78	79
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	30	27
Summa	<u>181</u>	<u>182</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>2009</u>	<u>2008</u>
Koncernkonto, Fastighets AB Klädeshandlaren	1 186	2 261
Koncernkonto, Örebro kommun	741	2 636
Övriga ränteintäkter	66	220
Summa	<u>1 993</u>	<u>5 117</u>

Av ränteintäkterna har 1 992 (5116) erhållits under året .

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aktuell skattekostnad	-2 524	2 692

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Uppskjuten skatt	6 432	-1 333
Summa	<u>3 908</u>	<u>1 359</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	1 468 358	1 339 404
Årets byggnation och inköp	171 075	135 001
Årets försäljning	-	-6 047
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>1 639 433</u>	<u>1 468 358</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-239 684	-221 071
Årets planenliga avskrivning	-11 843	-22 328
Årets försäljning	-	3 715
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-251 527</u>	<u>-239 684</u>
Akkumulerade nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-26 680	-26 064
Nedskrivning	-2 401	-5 000
Reversering av tidigare nedskrivningar	-	4 384
Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader	<u>-29 081</u>	<u>-26 680</u>
Ingående balans	120 782	94 329
Anskaffningsvärde mark		
Årets inköp	41 168	34 015
Årets försäljning	-27 876	-7 562
Summa anskaffningsvärde mark	<u>134 074</u>	<u>120 782</u>

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	50 697	50 050
Årets byggnation	59 201	3 250
Årets försäljning/utrangering	-2 246	-2 603
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	107 652	50 697
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-15 935	-14 478
Årets avskrivning	-3 200	-2 286
Årets försäljning	852	829
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-18 283	-15 935
	<hr/>	<hr/>
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	<u>1 582 268</u>	<u>1 357 538</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader	358 238	361 010
Mark	98 986	97 106
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	<u>457 224</u>	<u>458 116</u>

Bokfört värde på fastigheter utan åsatt taxeringsvärde uppgår till 1 045 094 (897 262). Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 11 338 (9 867). Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Årets anskaffningsvärde byggnader har ökats med 144 och avskrivningarna har minskats med 10 304 i samband med överföring av bokfört värde vid fusion.

Not 11 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	59 405	51 438
Årets inköp	34 053	7 967
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	93 458	59 405
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-22 644	-17 663
Årets avskrivning	-6 814	-4 981
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-29 458	-22 644
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>64 000</u>	<u>36 761</u>

I årets inköp ingår från fusion överfört anskaffningsvärde med 2 404 och i årets avskrivningar ingår överförda avskrivningar med 80.

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående balans	18 740	113 980
Under året nedlagda kostnader	297 323	51 137
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-196 612	-138 728
Under året överfört till byggnadsinventarier	-15 079	-7 649
Summa	<u>104 372</u>	<u>18 740</u>

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2009-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2008-12-31</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185	Örebro	100,00	100	100

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet. 2009 års vinst uppgår till 676 (677) och det synliga egna kapitalet per 2009-12-31 till 4 409 (3 733), varav 1 121 (1 121) utgörs av erhållna aktieägar-tillskott. Bolaget kommer att lämna 1 210 (350) i koncernbidrag.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	40 500	40 500
Amortering	-2 000	-
Summa anskaffningsvärde	<u>38 500</u>	<u>40 500</u>

Not 15 Andelar i intresseföretag

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2009-12-31</u>	<u>Eget kapital</u>
Örebroläktaren AB 556700-1242	Örebro	45,00	45	305
Eyrafältets Utvecklings AB 556780-5832	Örebro	24,00	120	483

Beräknat resultat för Örebroläktaren AB år 2009 uppgår till 154 (8). Endast ringa verksamhet har bedrivits i Eyrafältets Utvecklings AB under år 2009. Beräknat resultat uppgår till -17 (0).

Not 16 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Eyrafältets Utvecklings AB	120	-

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	21 557	1 764
Tillkommande fordringar	31 059	20 210
Avgår kortfristig del	-3 266	-417
Summa	<u>49 350</u>	<u>21 557</u>

Fordringarna avser köpeskilling avseende försäljning del av fastigheten Almby 11:131 och Örebro Nikolai 3:334, 3:341 samt jämningsmoms.

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Kortfristig del av långfristiga fordringar	-	66
Avräkning fastighetsaffär	18 105	10 105
Momsfordran	722	-
Övriga poster	954	346
Summa	<u>19 781</u>	<u>10 517</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda premier för räntetak (cap)	676	1 185
Förutbetalda försäkringspremier	149	122
Övriga förutbetalda kostnader	867	703
Övriga upplupna intäkter	283	150
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>1 975</u>	<u>2 160</u>

Not 20 Kassa och bank

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Koncernkonto Örebro kommun	118 940	129 682
Övriga likvida medel	2	102
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>118 942</u>	<u>129 784</u>

Limit koncernkonto uppgår till 50 mkr.

Not 21 Förändring av eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	<u>Reservfond</u>	Balanserade <u>vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-01-01	10 800	2 160	171 058	16 115
Vinstdisposition	-	-	16 115	-16 115
Fusionsförlust	-	-	-15 234	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6 498</u>
Eget kapital 2009-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>171 939</u>	<u>6 498</u>

Not 22 Obeskattade reserver

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	27 920	18 740

Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	-22 818	247 050
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	138 102	93 884
Skillnad redovisade och skattemässiga långfristiga skulder	-	-261 069
Övriga temporära skillnader	-1 394	-9 778
Underskottsavdrag	-11 833	-1 106
	<hr/>	<hr/>
Summa temporära skillnader	<u>102 057</u>	<u>68 981</u>
Uppskjuten skatteskuld, 26,3%	<u>26 841</u>	<u>18 142</u>

I avsättningar för uppskjuten skatt ingår 2 267 som överförs i samband med fusion.

Not 24 Övriga avsättningar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	15 120	15 120
Saneringskostnader Skebäck	22 813	22 966
Övriga poster	-	150
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>37 933</u>	<u>38 236</u>

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Av skulderna förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 42 484 (52 116) erlagts under året.

Not 26 Checkräkningskredit

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	185 000	185 000

Checkräkningskrediten är rubricerad som långfristiga skuld eftersom avsikten är att den ska utnyttjas under en längre tidsperiod.

Not 27 Övriga långfristiga skulder

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Nominella värdet av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	-	261 070

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

I början av januari har de finansiella leasingavtalen lösts från HSH N Nordic Finance AB.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 818	3 980
Förskottsbetalda hyror	50 585	41 772
Löneskatt	315	214
Upplupna räntekostnader	2 800	7 160
Skattefordran	-2 538	-
Övriga poster	4 981	4 850
Summa	<u>59 961</u>	<u>57 976</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2010-03-23 för fastställelse.

Örebro 2010-02-24

Svante Gyrulf

Roger Andersson

Gun Carlestam Lewin

Helena Bosved

Börje Gustafsson

Lena Johansson

Anna Ågerfalk

Per Cardesjö
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-04.

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor