

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

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 marknadsens 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>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	mkr	246	200	184	157
Driftnetto	mkr	123	96	106	77
Balansomslutning	mkr	2 112	2 004	1 631	1 539
Soliditet	%	10,9	10,6	13,1	12,7
Direktavkastning	%	7,0	6,3	8,0	6,5
Avkastning på eget kapital	%	12,0	14,0	10,9	19,8
Avkastning på totalt kapital	%	3,6	3,7	4,9	5,6
Bruttolåneräntor	%	2,9	2,7	4,5	3,9

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på 302 750 (281 200) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 6,5 (2,6) procent och den ekonomiska vakansen till 0,8 (1,2) procent.

Bolaget har under året förvärvat fastigheterna Klockaregården 6 (Konserthuset), Örebro Nikolai 3:279 (Eyrabadet) och Örebro Nikolai 3:272 (Idrottshuset) från Örebro kommun. I slutet av året förvärvades Kexfabriken 1 med tillträde 1 februari 2011.

### **Investeringar**

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 229,2 (357,1) mkr. Under året färdigställdes bland annat nybyggnation av Tybblelundshallen och Östra läktaren.

Sammanlagt har investeringar för 193,2 (211,7) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 97,2 (104,4) mkr vilket utgörs främst av nybyggnation Ishallen och garage invid Östra läktaren.

Försäljningar har skett för 13,2 (40,4) mkr med en realisationsförlust om -1,8 (17,7) mkr. I realisationsresultatet ingår en förlust med 8,8 mkr avseende tidigare års försäljning av Almby 11:331 i Skebäck beroende på ökade kostnader för marksanering.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 13,5 (34,0) mkr.

### **Fastigheternas värde**

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 785 (1 582) mkr.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i december 2010. Marknadsvärdebedömningar har gjorts utifrån en sammanvägning av ortspris- och avkastningsmetoden för de fastigheter som på ett normalt sätt kan omsättas på fastighetsmarknaden. I beståndet finns fastigheter som har offentlig karaktär och som normalt inte omsätts på fastighetsmarknaden på samma sätt. För dessa fastigheter finns inget eller mycket begränsat ortprismaterial att tillgå och därför har värdebedömningen helt baserats på ett marknadsanpassat avkastningsvärde. Några av fastigheterna utgör "projektfastigheter" som håller på att förädlas och för dessa fastigheter noteras ett variabelt marknadsvärde under året alternativt ett bedömt marknadsvärde efter färdigställande med reduktion för återstående arbeten.

Marknadsvärdet uppgår till 2 472 (1 953) 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 26,6 (29,9) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster, nedskrivningar och reversering av nedskrivningar uppgick till 25,4 (14,6) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 14,3 (6,5) mkr.

## Finansiering

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 230,7 (212,0) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 10,9 (10,6) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 698 (1 601) mkr. Den vägda genomsnittsräntan vid årsskiftet är 2,86 (2,66) procent och genomsnittliga räntebindningstiden 7,46 (2,25) år. Större delen av bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun. Kommunen ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som krävs. Externa 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. Målet är att sänka energiförbrukningen samt att minska koldioxidutsläppen utan att sänka kvaliteten på inomhusmiljön. Under år 2010 har många energiprojekt varit inriktade på injustering av värme- och ventilationssystem. Vi har även installerat bergvärme/kyla och ingått avtal om leverans av fjärrkyla.

## 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 59 procent av driftkostnaderna, varav 15 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran. Bolaget har prisäkrat sitt elbehov för år 2011-2013. På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftkostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 0,6 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 finns räntederivat som är ett kostnadseffektivt 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. Örebro kommun och kommunens bolag har från och med år 2010 samordnat 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 räntebindningstider som gäller vid ingången av 2011 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 1,3 mkr. Detta motsvarar cirka 4 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Fastigheternas marknadsvärde med 2 472 (1 953) mkr grundar sig på en extern värdering som gjordes av

Svefa i slutet av år 2010. Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 6,5 (2,6) procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

### Utsikter för 2011

Under 2011 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 näringslivsetableringar 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.

Under året skall gamla Idrottshuset renoveras och en ny del byggas som kommer innehålla både kommersiella lokaler och idrottshallar. Ishallen, Behrn arena, kommer att färdigställas med utökade sittplatser och möjlighet till byggnation av loger.

I april kommer bolaget troligen förvärva 91 procent av aktierna i Örebro Fritidscenter AB från Örebro Rådhus AB. Uppgiften är att bredda ägandet i bolaget och att bibehålla attraktionskraften för Gustavsvik genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter, samt att fortsätta bedriva drift och utveckling av både bad och camping. Örebroporten kommer också att bilda ett utvecklingsbolag tillsammans med de nya delägarna i Örebro Fritidscenter AB. Det nya bolaget kommer ge delägarna möjlighet att förvärva kommunal mark i anslutning till Gustavsvikanläggningen för nybyggnation av bland annat bostäder och arbetsplatser.

Bolaget kommer under våren att förvärva godsterminalen invid Svampen från Örebro kommun.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	178 436 478
Årets vinst	14 298 614
	<hr/>
	192 735 092

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas	8 000 000
att i ny räkning överförs	184 735 092
	<hr/>
	192 735 092

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>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	2	245 670	199 555
Driftskostnader	3	-56 071	-40 744
Underhållskostnader		-66 865	-59 330
Fastighetsskatt		250	-3 818
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	4	-37 477	-34 191
<b>Bruttoresultat</b>		<u>85 507</u>	<u>61 472</u>
Administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-13 608	-12 053
Resultat vid försäljning av fastigheter		-1 172	17 703
Övriga rörelsekostnader		-	-1 394
<b>Rörelseresultat</b>	2	<u>70 727</u>	<u>65 728</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 883	1 993
Räntebidrag		159	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 143	-38 124
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>26 626</u>	<u>29 876</u>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-6 030	-9 180
Erhållet koncernbidrag		900	1 210
Lämnat koncernbidrag		-2 000	-11 500
Skatt på årets resultat	9	-5 197	-3 909
<b>Årets resultat</b>		<u>14 299</u>	<u>6 497</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 784 766	1 582 268
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	11	68 028	64 000
Pågående nyanläggningar	12	97 198	104 372
		<hr/>	<hr/>
		1 949 992	1 750 640
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	100	100
Fordringar hos koncernföretag	14	36 500	38 500
Andelar i intresseföretag	15	165	165
Fordringar hos intresseföretag	16	120	120
Andra långfristiga fordringar	17	28 188	49 350
		<hr/>	<hr/>
		65 073	88 235
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/> <b>2 015 065</b>	<hr/> <b>1 838 875</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		32 888	22 387
Fordringar hos koncernföretag		1 541	1 583
Övriga kortfristiga fordringar	18	32 006	19 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 377	1 975
		<hr/>	<hr/>
		67 812	45 726
 <u>Kassa och bank</u>	20	 28 907	 118 942
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/> <b>96 719</b>	<hr/> <b>164 668</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/> <b>2 111 784</b>	<hr/> <b>2 003 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		178 436	171 939
Årets resultat		14 299	6 497
		<hr/>	<hr/>
		192 735	178 436
 <b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		205 695	191 396
 <b>Obeskattade reserver</b>	22	<hr/>	<hr/>
		33 950	27 920
 <b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	31 982	26 841
Övriga avsättningar	24	15 420	37 934
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa avsättningar</b>		47 402	64 775
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	132 000	1 416 550
Skulder till Örebro kommun		1 381 000	-
Checkräkningskredit	26	184 900	184 594
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 697 900	1 601 144
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 752	45 828
Skulder till koncernföretag		2 366	11 880
Skatteskulder		-	221
Övriga kortfristiga skulder		7 661	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	72 058	59 961
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		126 837	118 308
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		2 111 784	2 003 543
 <b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Eventualförbindelse</b>	28		



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		26 626	29 876
Av- och nedskrivningar		37 734	35 877
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-6 764	-9 835
Erhållen/betald skatt		-277	2 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	8, 25	57 319	58 504
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar fordringar		-22 396	-19 083
Förändringar skulder och avsättningar		-4 264	15 646
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		30 659	55 067
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar fastigheter		-229 227	-356 932
Investeringar inventarier		-14 286	-31 649
Avyttringar fastigheter		13 191	39 812
Investeringar dotterbolag		-	-28 145
Investeringar intressebolag		-	-120
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-230 322	-377 034
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		96 756	339 363
Förändringar av långfristiga fordringar		23 162	-25 913
Utbetalt koncernbidrag		-10 290	-10 350
Erhållet aktieägartillskott		-	8 025
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		109 628	311 125
<b>Årets kassaflöde</b>		-90 035	-10 842
<b>Likvida medel vid årets början</b>		118 942	129 784
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		28 907	118 942

## **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 aktieägar-tillskott 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 från kommunen och 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 och 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>2010</u>	<u>2009</u>
Hyresintäkter	243 382	197 587
Övriga intäkter	2 288	1 968
Summa	<u>245 670</u>	<u>199 555</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2011	307	57 433	24
2012	53	28 859	12
2013	57	26 942	11
2014	14	8 495	4
2015-	<u>82</u>	<u>118 547</u>	<u>49</u>
Totalt	<u>513</u>	<u>240 276</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 71 (68) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till cirka 3 (2) procent av totala inköp. Köpelikvid avseende förvärv av fastigheter från Örebro kommun uppgår till 40,9 (71,9) mkr.

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsservice	20 069	14 679
Avskrivningar på inventarier	110	147
Elförbrukning	14 714	10 546
Värmeförbrukning	17 078	12 061
Vattenförbrukning	1 703	1 212
Sophantering	1 508	1 307
Försäkring	889	792
Summa	<u>56 071</u>	<u>40 744</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Avskrivningar på byggnader	25 736	22 147
Avskrivningar på markanläggningar	5 145	3 200
Avskrivning byggnadsinventarier	8 997	6 443
Nedskrivning byggnader	-	2 401
Återföring nedskrivningar på byggnader	-2 401	-
Summa	<u>37 477</u>	<u>34 191</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 147 (145).

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	13,00	13,00
Kvinnor	7,00	7,00
Totalt	<u>20,00</u>	<u>20,00</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 338	1 243
Övriga anställda	7 390	7 180
Totala löner och ersättningar	8 728	8 423
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 094	2 967
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 578 (485))	1 339	1 210
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>13 161</u>	<u>12 600</u>

Under 2010 har till styrelsen utbetalats 286 (286) varav 70 (69) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 1 014 (957). 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>2010</u>	<u>2009</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,57	2,09

**Not 7      Revisionskostnad**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	83	73
-Andra uppdrag	147	78
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	30	30
Summa	<u>260</u>	<u>181</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>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren	-1 112	-1 186
Örebro kommun	-435	-741
Övriga ränteintäkter	-1 336	-66
Summa	<u>-2 883</u>	<u>-1 993</u>

Av ränteintäkterna har 2 876 (1 992) erhållits under året.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aktuell skattekostnad	56	-2 523
Uppskjuten skatt	5 141	6 432
Summa	<u>5 197</u>	<u>3 909</u>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående balans	1 639 433	1 468 358
Årets byggnation och inköp	220 479	171 075
Årets försäljning	-4 224	-
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>1 855 688</u>	<u>1 639 433</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	-251 526	-239 684
Årets planenliga avskrivning	-25 736	-11 843
Årets försäljning	640	-
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-276 622</u>	<u>-251 527</u>
<b>Ackumulerade nedskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	-29 081	-26 680
Nedskrivning	-	-2 401
Reversering av tidigare nedskrivningar	2 401	-
Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader	<u>-26 680</u>	<u>-29 081</u>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående balans	134 074	120 782
Årets inköp	9 890	41 168
Årets försäljning	-1 839	-27 876
Summa anskaffningsvärde mark	<u>142 125</u>	<u>134 074</u>

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	107 652	50 697
Årets byggnation	6 032	59 201
Årets försäljning/utrangering	-	-2 246
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	113 684	107 652
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-18 283	-15 935
Årets avskrivning	-5 146	-3 200
Årets försäljning	-	852
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-23 429	-18 283
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>1 784 766</u>	<u>1 582 268</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader	283 187	358 238
Mark	80 543	98 986
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	<u>363 730</u>	<u>457 224</u>

Bokfört värde på fastigheter utan åsatt taxeringsvärde uppgår till 1 302 623 (1 045 094). Statliga bidrag som tidigare år minskat anskaffningskostnaden uppgår till 11 338. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

**Not 11 Inventarier och övriga anläggningstillgångar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	93 458	59 405
Årets inköp	13 487	34 053
Årets utrangering	-845	-
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	106 100	93 458
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-29 458	-22 644
Årets avskrivning	-9 254	-6 814
Årets utrangering	640	-
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-38 072	-29 458
Planenligt restvärde inventarier	<u>68 028</u>	<u>64 000</u>



**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående balans	104 372	18 740
Under året nedlagda kostnader	185 984	297 323
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-187 817	-196 612
Under året överfört till byggnadsinventarier	-5 341	-15 079
Summa	<u>97 198</u>	<u>104 372</u>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2010-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2009-12-31</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185	Örebro	100,00	100	100

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet. 2010 års vinst uppgår till 651 (676) och det synliga egna kapitalet per 2010-12-31 till 5 060 (4 409), varav 1 121 (1 121) utgörs av erhållna aktieägar-tillskott. Bolaget kommer att lämna 900 (1 210) i koncernbidrag.

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	38 500	40 500
Amortering	-2 000	-2 000
Summa anskaffningsvärde	<u>36 500</u>	<u>38 500</u>

**Not 15 Andelar i intresseföretag**

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2010-12-31</u>	<u>Eget kapital</u>
Örebroläktaren AB 556700-1242	Örebro	45,00	45	638
Eyrafältets Utvecklings AB 556780-5832	Örebro	24,00	120	439

Beräknat resultat för Örebroläktaren AB år 2010 uppgår till 332 (154). Endast ringa verksamhet har bedrivits i Eyrafältets Utvecklings AB under år 2010. Beräknat resultat uppgår till -45 (-17).

**Not 16 Fordringar hos intresseföretag**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Eyrafältets Utvecklings AB 556780-5832	120	120

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	49 350	21 557
Tillkommande fordringar	1 978	31 059
Avgår kortfristig del	-	-3 266
Amorterat	-23 140	-
Summa	<u>28 188</u>	<u>49 350</u>

Fordringarna avser köpeskilling avseende försäljning del av fastigheten Almby 11:331 och Örebro Nikolai 3:344, 3:341 samt jämkningsmoms.

**Not 18 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Avräkning fastighetsaffär	25 286	18 105
Momsfordran	6 485	722
Övriga poster	235	954
Summa	<u>32 006</u>	<u>19 781</u>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda premier för räntetak (cap)	-	676
Förutbetalda försäkringspremier	185	149
Övriga förutbetalda kostnader	959	867
Övriga upplupna intäkter	233	283
Summa	<u>1 377</u>	<u>1 975</u>

**Not 20 Kassa och bank**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Koncernkonto Örebro kommun	28 898	118 940
Övriga likvida medel	9	2
Summa	<u>28 907</u>	<u>118 942</u>

Limit koncernkonto uppgår till 50 mkr.

**Not 21 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-01-01	10 800	2 160	171 939	6 497
Vinstdisposition	-	-	6 497	-6 497
Årets resultat	-	-	-	14 299
Eget kapital 2010-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>178 436</u>	<u>14 299</u>

**Not 22 Obeskattade reserver**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	33 950	27 920

**Not 23      Avsättningar för uppskjuten skatt**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	-20 417	-22 818
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	155 294	138 102
Övriga temporära skillnader	-	-1 394
Underskottsavdrag	-13 273	-11 833
	<u>121 604</u>	<u>102 057</u>
Summa temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld, 26,3%	<u>31 982</u>	<u>26 841</u>

**Not 24      Övriga avsättningar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	15 120	15 120
Saneringskostnader Skebäck	300	22 814
	<u>15 420</u>	<u>37 934</u>
Summa		

**Not 25      Skulder till kreditinstitut**

Av skulderna förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 43 424 (42 484) erlagts under året.

**Not 26      Checkräkningskredit**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	2 737	3 818
Förskottsbetalda hyror	59 728	50 585
Löneskatt	340	315
Upplupna räntekostnader	6 645	2 800
Örebro kommun	2 542	-
Skattefordran	-3 063	-2 538
Övriga poster	3 129	4 981
Summa	<u>72 058</u>	<u>59 961</u>

**Not 28      Eventualtillgångar**

Örebroporten fastigheter avyttrade år 2008 fastigheten Almby 11:331 i Skebäck. Enligt köpeavtal ansvarar säljaren för marksanering av området som skall exploateras för bostäder. Under år 2010 har markområdet sanerats och kostnaden uppgår till cirka 31 mkr. Marken är i ett tidigare skede förvärvat från Örebro kommun och enligt avtalet skall en del av saneringskostnaden kunna överföras till kommunen. Beloppet är i nuläget osäkert och kan inte med säkerhet beräknas.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2011-03-29 för fastställelse.

Örebro 2011-02-16

Roger Andersson

Bo Johansson

Lena Johansson

Gun Carlestam Lewin

Helena Bosved

Anna Ågerfalk

Henrik Elamson

Per Cardesjö  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-02-24.

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor