

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 närings-politik komplettera marknadens 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>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	mkr	261	246	200	184
Driftnetto	mkr	130	123	96	106
Balansomslutning	mkr	2 323	2 112	2 004	1 631
Soliditet	%	10,3	10,9	10,6	13,1
Direktavkastning	%	6,7	7,0	6,3	8,0
Avkastning på eget kapital	%	9,4	12,0	14,0	10,9
Avkastning på totalt kapital	%	3,9	3,6	3,7	4,9
Bruttolåneräntor	%	3,6	2,9	2,7	4,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på 320 850 (302 750) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 4,2 (6,5) procent och den ekonomiska vakansen till 1,8 (0,8) procent.

Bolaget har under året förvärvat Olaus Petri 3:241(Svampenterminalen) och per 1 januari 2012 har ett större fastighetsbestånd förvärvats från Örebro Kommun.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och byggnader uppgick till 181,4 (229,2) mkr. Under året färdigställdes bland annat nybyggnation av lagerhall Örebro Airport och ny- och ombyggnation av hockeyhall, Behrn Arena.

Sammanlagt har investeringar för 202,7 (193,2) mkr avslutats. Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 62,6

(97,2) mkr vilket utgörs främst av ny- och ombyggnation Idrottshuset.

Försäljningar har skett för 14,4 (13,2) mkr med en realisationsvinst om 8,1 (-1,8) mkr. Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 13,7 (13,5) mkr.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 961 (1 785) 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 har förädlats eller håller på att förädlas och för dessa fastigheter noteras ett variabelt marknadsvärde under året alternativt ett bedömt marknadsvärde efter färdigställande.

Marknadsvärdet uppgår till 2 635 (2 472) 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/ SPX fram till och med 2013-12-31.

Bolaget har under året förvärvat 100 procent av aktierna i Örebro Fritidscenter AB från Örebro kommun och minoritetsägare, varav 49 procent har avyttrats till Gustavsviks Intressentbolag AB. I samband med avyttringen uppstod en realisationsförlust med 373 tkr. En nyemission om totalt 30 mkr har genomförts i Örebro Fritidscenter AB.

Vidare har ett nytt bolag bildats, Gustavsviks Utvecklingsbolag AB, med samma ägarconstellation som i Örebro Fritidscenter AB. Avsikten med den nya ägarstrukturen är att utveckla Gustavsviks anläggningen och närliggande markområden.

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, har under året avyttrats till bokfört värde.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 22,1 (26,6) mkr. Resultat efter finansiella poster exklusive realisationsvinster, nedskrivningar och reversering av nedskrivningar uppgick till 14,1 (25,4) mkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 15,8 (14,3) mkr.

Finansiering

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 239,5 (230,7) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 10,3 (10,9) procent. Räntebärande skulder uppgick till 1 898 (1 698) mkr. Genomsnittlig ränta vid årsskiftet är 3,58 (2,86) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden 7,44 (7,46) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,3 procent. Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun. Kommunen ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som krävs.

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 2011 har många energiprojekt varit inriktade på förbättringar av styr- och reglerutrustning samt modernisering av överordnade system för övervakning av värme och ventilationssystem. Vi har även gjort förbättringar i vårt energiuppföljningssystem.

Risikanaly

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 60 procent av driftskostnaderna, varav 17 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran. Bolaget har prisäkrat sitt elbehov för år 2012-2014. På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftskostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 0,5 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. Per årsskiftet är 15,7 procent av bolagets finansiering exponerat mot rörlig ränta.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2011 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 3 mkr. Detta motsvarar cirka 5 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Fastigheternas marknadsvärde med 2 635 (2 472) 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 4,2 (6,5) procent av uthyrningsbar yta. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Utsikter för 2012

Under 2012 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 renovering av gamla Idrottshuset fortgå och en ny del byggas som kommer innehålla både kommersiella lokaler och idrottshallar. Ishallen, Behrn arena, kommer färdigställas bland annat med byggnation av loger. Det planeras att bygga en ny lagerlokal vid Örebro Airport AB.

Bolaget kommer i samarbete med Örebro Fritidscenter AB och ägarna i Gustavsviks Intressenter AB arbeta för att bibehålla attraktionskraften för Gustavsvik genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter. Örebroporten kommer också genom Gustavsviks Utvecklingsbolag AB förmedla kommunal mark i anslutning till Gustavsviksanläggningen för nybyggnation av bland annat bostäder och arbetsplatser.

Bolaget har per 1 januari från Örebro kommun förvärvat fastigheter till ett marknadsvärde av 195 Mkr. De fastigheter som förvärvats från kommunen utgörs främst av kontors-, industri- och utvecklingsfastigheter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	184 735 092
Årets vinst	15 834 432
	<hr/>
	200 569 524

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdela	10 000 000
att i ny räkning överförs	190 569 524
	<hr/>
	200 569 524

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning	2	261 001	245 670
Driftskostnader	3	-49 881	-56 071
Underhållskostnader		-79 596	-66 865
Fastighetsskatt		-1 625	250
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	4	-44 349	-37 477
Bruttoresultat		<u>85 550</u>	<u>85 507</u>
Administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-15 260	-13 608
Resultat vid försäljning av fastigheter		8 075	-1 172
Övriga rörelseintäkter		4 822	-
Rörelseresultat	2	<u>83 187</u>	<u>70 727</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		-373	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 674	2 883
Räntebidrag		2	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 410	-47 143
Resultat efter finansiella poster		<u>22 080</u>	<u>26 626</u>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-1 250	-6 030
Erhållet koncernbidrag		800	900
Lämnat koncernbidrag		-	-2 000
Skatt på årets resultat	9	-5 796	-5 197
Årets resultat		<u>15 834</u>	<u>14 299</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 960 694	1 784 766
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	11	71 540	68 028
Pågående nyanläggningar	12	62 656	97 198
		<hr/>	<hr/>
		2 094 890	1 949 992
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	24 432	100
Fordringar hos koncernföretag	14	36 500	36 500
Andelar i intresseföretag	15	45	165
Fordringar hos intresseföretag	16	-	120
Andra långfristiga fordringar	17	2 248	28 188
		<hr/>	<hr/>
		63 225	65 073
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 158 115	2 015 065
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		16 609	32 888
Fordringar hos koncernföretag		1 609	1 541
Övriga kortfristiga fordringar	18	34 606	32 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 671	1 377
		<hr/>	<hr/>
		54 495	67 812
 <u>Kassa och bank</u>	20	 110 518	 28 907
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		165 013	96 719
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 323 128	2 111 784

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (10 800 aktier)		10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
		<u>12 960</u>	<u>12 960</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		184 735	178 436
Årets resultat		15 834	14 299
		<u>200 569</u>	<u>192 735</u>
Summa eget kapital		<u>213 529</u>	<u>205 695</u>
Obeskattade reserver	22	<u>35 200</u>	<u>33 950</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	37 778	31 982
Övriga avsättningar	24	4 535	15 420
		<u>42 313</u>	<u>47 402</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	-	132 000
Skulder till Örebro kommun		1 898 000	1 381 000
Checkräkningskredit	26	-	184 900
		<u>1 898 000</u>	<u>1 697 900</u>
Summa långfristiga skulder		<u>1 898 000</u>	<u>1 697 900</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 371	44 752
Skulder till koncernföretag		841	2 366
Övriga kortfristiga skulder		854	7 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	71 020	72 058
		<u>134 086</u>	<u>126 837</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>134 086</u>	<u>126 837</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 323 128</u>	<u>2 111 784</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 080	26 626
Av- och nedskrivningar		44 494	37 734
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-8 701	-6 764
Erhållen/betald skatt		-101	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8, 25	57 772	57 319
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar fordringar		13 217	-22 396
Förändringar skulder och avsättningar		-1 535	-4 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 454	30 659
Investeringsverksamheten			
Investeringar fastigheter		-181 432	-229 227
Investeringar inventarier		-13 650	-14 286
Avyttringar fastigheter		14 387	13 191
Investeringar dotterbolag		-24 332	-
Avyttringar intressebolag		120	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-204 907	-230 322
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 104	96 756
Förändringar av långfristiga fordringar		26 060	23 162
Utbetalt koncernbidrag		-1 100	-10 290
Utbetald utdelning		-8 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		217 064	109 628
Årets kassaflöde		81 611	-90 035
Likvida medel vid årets början		28 907	118 942
Likvida medel vid årets slut		<u>110 518</u>	<u>28 907</u>

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. Moderbolaget Örebro Rådhus AB, 556005-0006, redovisar innehaven av dotterbolagen 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 upp-skrivningar samt med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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 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 livs-längder. 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.

Nyckeltal

Driftnetto: Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

Soliditet: Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning: Driftnetto delat med genomsnittligt värde på fastigheterna.

Avkastning på totalt kapital: Resultat före finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella kostnader delat med genomsnittligt synligt kapital.

Bruttolåneräntor: Nettoräntekostnad delat med genomsnittliga skulder

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hysesintäkter	258 826	243 382
Övriga intäkter	2 175	2 288
Summa	<u>261 001</u>	<u>245 670</u>

<u>Hyseskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2012	350	59 686	23
2013	58	22 315	8
2014	72	46 190	17
2015	19	12 472	5
2016-	<u>83</u>	<u>123 780</u>	<u>47</u>
Totalt	<u>582</u>	<u>264 443</u>	<u>100</u>

Köp eller försäljningar mellan Örebroporten Fastigheter AB och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB understiger 3 procent av totala inköp respektive försäljningar. Fakturerade intäkter till Örebro kommun uppgår till 71 (71) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till cirka 2 (3) procent av totala inköp. Köpelikvid avseende förvärv av fastigheter från Örebro kommun uppgår till 24,5 (40,9) mkr.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetservice	17 218	20 069
Avskrivningar på inventarier	18	110
Elförbrukning	13 583	14 714
Värmeförbrukning	14 789	17 078
Vattenförbrukning	1 677	1 703
Sophantering	1 424	1 508
Försäkring	1 172	889
Summa	<u>49 881</u>	<u>56 071</u>

Not 4 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Avskrivningar på byggnader	27 862	25 736
Avskrivningar på markanläggningar	6 194	5 145
Avskrivningar byggnadsinventarier	10 293	8 997
Återföring nedskrivningar på byggnader	-	-2 401
Summa	<u>44 349</u>	<u>37 477</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 128 (147).

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	15	13
Kvinnor	7	7
Totalt	<u>22</u>	<u>20</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 393	1 338
Övriga anställda	8 763	7 390
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	10 156	8 728
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 541	3 094
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 649 (578))	1 656	1 339
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>15 353</u>	<u>13 161</u>

Under 2011 har till styrelsen utbetalats 332 (286) varav 0 (70) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 1 062 (1 014). 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.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,49	1,57

Not 7 Revisionskostnad

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
KPMG AB		
-Revisionsuppdrag	61	-
-Andra uppdrag	52	-
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	-	83
-Andra uppdrag	5	147
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	36	30
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>154</u>	<u>260</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>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren	1 425	1 112
Örebro kommun	1 254	435
Övriga ränteintäkter	995	1 336
Summa	<u>3 674</u>	<u>2 883</u>

Av ränteintäkterna har 3 674 (2876) erhållits under året.

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aktuell skattekostnad	-	56
Uppskjuten skatt	5 796	5 141
Summa	<u>5 796</u>	<u>5 197</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	1 855 688	1 639 433
Årets byggnation och inköp	189 792	220 479
Årets försäljning	-	-4 224
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>2 045 480</u>	<u>1 855 688</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-276 622	-251 526
Årets avskrivning	-27 861	-25 736
Årets försäljning	-	640
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-304 483</u>	<u>-276 622</u>
Ackumulerade nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-26 680	-29 081
Reversering av tidigare nedskrivningar	-	2 401
Summa ackumulerade nedskrivningar byggnader	<u>-26 680</u>	<u>-26 680</u>

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	142 125	134 074
Årets inköp	9 944	9 890
Årets försäljning	-5 757	-1 839
Summa anskaffningsvärde mark	<u>146 312</u>	<u>142 125</u>
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	113 684	107 652
Årets byggnation	16 004	6 032
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	<u>129 688</u>	<u>113 684</u>
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-23 429	-18 283
Årets avskrivning	-6 194	-5 146
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	<u>-29 623</u>	<u>-23 429</u>
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>1 960 694</u>	<u>1 784 766</u>

Statliga bidrag som tidigare år minskat anskaffningskostnaden uppgår till 11 338. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Not 11 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	106 100	93 458
Årets inköp	13 950	13 487
Årets utranering	-	-845
Summa anskaffningsvärde	<u>120 050</u>	<u>106 100</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-38 072	-29 458
Årets avskrivning	-10 438	-9 254
Årets utranering	-	640
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-48 510</u>	<u>-38 072</u>
Planenligt restvärde inventarier	<u>71 540</u>	<u>68 028</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående balans	97 198	104 372
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-190 138	-187 817
Under året nedlagda kostnader	168 178	185 984
Under året överfört till byggnadsinventarier	-12 582	-5 341
Summa	<u>62 656</u>	<u>97 198</u>

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2011-12-31</u>	<u>Eget kapital 2011-12-31</u>
Fastighets AB Klädeshandlaren AB, 556619-5185	Örebro	100	100	5 757
Örebro Fritidscenter i Örebro AB 556095-8638	Örebro	51	24 281	48 683
Gustavsviks Utvecklingsbolag AB 556858-1044	Örebro	51	<u>51</u>	89
			<u>24 432</u>	

Det bokförda värdet överensstämmer med anskaffningsvärdet i dotterbolagen.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	36 500	38 500
Amortering	-	-2 000
Summa anskaffningsvärde	<u>36 500</u>	<u>36 500</u>

Not 15 Andelar i intresseföretag

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2011-12-31</u>	<u>Eget kapital 2011-12-31</u>
Örebroläktaren AB 556700-1242	Örebro	45,00	45	1 068

Beräknat resultat för Örebroläktaren AB år 2011 uppgår till 430 (332). Eyrafältets Utvecklings AB har avyttrats under året till bokfört värde.

Not 16 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Eyrafältets Utvecklings AB 556780-5832	-	120

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	28 188	49 350
Avgår kortfristig del	-25 940	-23 140
Tillkommande fordringar	-	1 978
Summa	<u>2 248</u>	<u>28 188</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Avräkning fastighetsaffär	27 809	25 286
Momsfordran	3 928	6 485
Övriga poster	2 869	235
Summa	<u>34 606</u>	<u>32 006</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	214	185
Övriga förutbetalda kostnader	985	959
Övriga upplupna intäkter	472	233
Summa	<u>1 671</u>	<u>1 377</u>

Not 20 Kassa och bank

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Koncernkonto Örebro kommun	110 518	28 898
Övriga likvida medel	-	9
Summa	<u>110 518</u>	<u>28 907</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 2011-01-01	10 800	2 160	178 436	14 299
Vinstdisposition	-	-	14 299	-14 299
Utdelning	-	-	-8 000	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15 834</u>
Eget kapital 2011-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>184 735</u>	<u>15 834</u>

Not 22 Obeskattade reserver

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	35 200	33 950

Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	-22 663	-20 417
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	179 545	155 294
Övriga temporära skillnader	-1 407	-1 440
Underskottsavdrag	-11 833	-11 833
Summa temporära skillnader	<u>143 642</u>	<u>121 604</u>
Uppskjuten skatteskuld, 26,3%	<u>37 778</u>	<u>31 982</u>

Not 24 Övriga avsättningar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	3 045	15 120

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Saneringskostnader Skebäck	1 490	300
Summa	<u>4 535</u>	<u>15 420</u>

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Av skulderna förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen. Av räntekostnader har 62 896 (43 424) erlagts under året.

Not 26 Checkräkningskredit

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-	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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 137	2 737
Förskottsbetalda hyror	62 458	59 728
Löneskatt	422	340
Upplupna räntekostnader	5 131	6 645
Örebro kommun	242	2 542
Skattefordran	-3 164	-3 063
Övriga poster	2 794	3 129
Summa	<u>71 020</u>	<u>72 058</u>

Örebro 2012-02-16

Lennart Bondeson
Ordförande

Roger Andersson

Staffan Werme

Lena Johansson

Lena Widing

Helena Bosved

Henrik Elamson

Per Cardesjö
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-02-29.

Tärnell Stefan
Auktoriserad revisor