

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till ändamål att inom ramen för en allmän inriktad och kompetensenlig kommunal näringspolitik komplettera marknadens utbud av lokaler genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter och bolag.

Bolaget skall även lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande samt tillgodose kommunens behov av fastigheter för egna verksamheter.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av Örebro kommun inom ramen för Örebro kommuns kompetens.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	mkr	340	319	317	261
Driftnetto	mkr	239	221	158	130
Resultat efter finansnetto	mkr	49	82	31	29
Balansomslutning	mkr	3 338	3 126	2 835	2 323
Soliditet	%	16,0	16,2	16,1	10,3
Direktavkastning	%	8,1	8,1	6,9	6,7
Avkastning på eget kapital	%	9,5	17,0	8,4	9,4
Avkastning på totalt kapital	%	4,1	5,3	4,0	3,9
Bruttolåneräntor	%	3,5	3,4	3,5	3,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Omräkning av jämförelseår har gjorts för år 2013 i enlighet med nya redovisningsprinciper, BFNAR 2012:1 (K3). Övriga jämförelseår har inte omräknats.

### Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på 362 000 (362 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,5 (2,2) procent och den ekonomiska vakansen till 1,1 (0,8) procent.

### Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 263,2 (380,8) mkr. Under året färdigställdes bland annat nybyggnation av Idrottshuset.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 215,5 (78,3) mkr vilket främst utgörs av nybyggnation handelshögskola, aula och kontor invid Universitetsplatsen, samt till- och ombyggnation Konserthuset.

Försäljningar har skett för 0,1 (75,6) mkr med en realisationsvinst om 0,1 (0,5) mkr.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 10,5 (13,4) mkr.

### Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 2 930 (2 866) mkr.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i december 2014. Marknadsvärdet uppgår till 3 625 mkr.

### Dotterbolag

Örebroporten Förvaltning AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Örebroporten Förvaltning AB har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.

Västerporten Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av Örebroporten Förvaltning AB. Västerporten Fastigheter i Örebro AB har till ändamål att genom fastighetsutveckling och nybyggnation skapa nya arbetsplatser, arbetstillfällen och mötesplatser i de västra stadsdelarna samt att bolaget genom försäljningar ska skapa mångfald i ägandet av affärs- och verksamhetslokaler.

Örebroporten Förvaltning AB har under året förvärvat 51 procent av Gustavsviks Utvecklings AB resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressentbolag AB. Syftet med ägarstrukturen är att bidra till utveckling av närliggande markområden.

### Intressebolag

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Restaurang 4.e våningen. Örebroporten Fastigheter AB och ÖSK Elitfotboll AB äger 45 procent vardera av bolaget. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i norra läktaren (Behrn Arena).

Gustavsvik Resorts ägs tillsammans med Gustavsviks Intressenter AB. Under året har 6 % av aktierna avyttrats med en realisationsvinst om 0,3 mkr. Efter försäljningen äger Örebroporten fastigheter AB 45 % av aktierna. Syftet med ägarstrukturen är att bidra till utveckling av badanläggningen och närliggande markområden.

Vidare har Örebroporten Förvaltning förvärvat 50 procent av Marieberg Utvecklings AB resterande 50 procent ägs i lika delar av AB Lokalhusman i Örebro och Lindin Förvaltning AB. Bolaget ska bedriva verksamhet innefattande ägande och utveckling av fastigheten Rävgräva 1:52 med eventuellt tillkommande områden i södra Marieberg i Örebro.

### Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 504,4 (473,8) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 16,0 (16,2) procent.

Räntebärande skulder uppgick till 2 588 (2 388) mkr. Genomsnittlig ränta för året är 3,5 (3,4) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden 6,66 (7,34) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun som ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som krävs.

Säkring av ränterisk görs genom ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar, se not 1.

### Miljö

Målsättningen är att tillhandahålla lokaler med en god inomhusmiljö och minsta möjliga miljöpåverkan. Vid ombyggnationer väljs miljövänliga material och översyn sker av ventilations, värme- och el-anläggningar för en effektivare energianvändning. Målet är att sänka energiförbrukningen samt att minska koldioxidutsläppen utan att sänka kvaliteten på inomhusmiljön.

Under 2014 har driftorganisationen förstärkts med en energiexpert som uteslutande arbetar för energieffektiviserings möjligheter och nya systemlösningar. Samtliga fastighetstekniker utbildas fortlöpande i energi- och systemteknik.

Örebroporten har under flera år som ett led i att bidra till Kommunens klimat plan, ställt högre krav på byggnaders energiprestanda vid ny- och ombyggnad än vad Boverkets byggregler (BBR) kräver. Så också under 2014.

Utväxling av belysning/ljuskällor som innehåller kvicksilver har intensifierats under året till förmån för allt mer LED belysning.

### Risakanalys

Hyresintäkterna är säkrade genom en 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 media utgör cirka 53 procent av driftkostnaderna, varav 12,3 % procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

Örebroporten Fastigheter ingår från och med 2015 i den gemensamma elupphandlingen som gäller för Örebro Kommun, Örebroporten Fastigheter AB och Futurum Fastigheter AB. Den totala energimängden för år 2015 är prislåst till 100 % t.o.m. kvartal 3 och 75 % för resten av året. Att allt inte är prislåst är att det kommer in vindkraftsproducerad el från Kumbro Vind AB under hösten. Prislåsningar som är gjorda för år 2016 och år 2017 täcker energibehovet till 70%.

På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftkostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 0,7 mkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden. 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 flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindningstid. Per årsskiftet är 20,8 procent av bolagets finansiering exponerat mot rörlig ränta.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2014 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 5,6 mkr. Detta motsvarar cirka 4 procent av bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgår till 2,5 (2,2) procent av uthyrningsbar yta.

Nedskrivning har skett av pågående projekt med 10 mkr. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov bolagets fastigheter.

### **Utsikter för 2015**


Under 2015 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.

Nybyggnation av handelshögskola, aula och kontor invid Universitetsplatsen kommer att pågå under året för att färdigställas till hösten 2015. Vidare kommer utbyggnad och renovering av Örebro Konserthus att färdigställas under hösten.

Bolaget kommer i samarbete med Gustavsvik Resorts AB och ägarna i Gustavsviks Intressenter AB arbeta för att bibehålla attraktionskraften för bad- och camping genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter. Invigning av det nya upplevelsebadet kommer att ske i samband med sportloven.

Örebroporten kommer också genom Gustavsviks Utvecklingsbolag AB förmedla kommunal mark i anslutning till Gustavsviksanläggningen för nybyggnation av bland annat bostäder, hotell och kontor.

Bolaget kommer att arbeta vidare med att skapa förutsättningar och ingå samarbete med privata aktörer för att utveckla Örebro.



### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	251 028 274
Årets vinst	41 784 306
	<hr/>
	292 812 580

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 1 527,78 per aktie, totalt	16 500 000
att i ny räkning överförs	276 312 580
	<hr/>
	292 812 580

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2, 3	339 895	319 224
Driftskostnader	4	-68 476	-67 388
Underhållskostnader	5	-28 343	-27 605
Fastighetsskatt		-3 902	-3 560
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	5, 6	-86 023	-61 669
<b>Bruttoresultat</b>		<u>153 151</u>	<u>159 002</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 8, 9	-13 315	-13 827
Resultat vid försäljning av fastigheter		35	541
Övriga rörelsekostnader	6	-6 559	-421
<b>Rörelseresultat</b>	3	<u>133 312</u>	<u>145 295</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	1 378	10 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	530	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	12, 13	-85 706	-75 771
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>49 514</u>	<u>81 989</u>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		7 450	-3 700
Erhållet koncernbidrag		1 745	-
Lämnat koncernbidrag		-	-6 802
Skatt på årets resultat	5, 14	-16 925	-12 887
<b>Årets resultat</b>		<u>41 784</u>	<u>58 600</u>

2014

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	5, 15	2 929 722	2 866 297
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	16	58 912	67 617
Pågående nyanläggningar	5, 17	215 540	90 444
		<u>3 204 174</u>	<u>3 024 358</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	18	50	24 382
Fordringar hos koncernföretag	19	61 367	34 855
Andelar i intresseföretag	20	21 469	45
Fordringar hos intresseföretag	21	4 568	-
Andra långfristiga fordringar	22	4 056	4 683
		<u>91 510</u>	<u>63 965</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 295 684</u>	<u>3 088 323</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		2 078	3 233
Fordringar hos koncernföretag		3 811	4 489
Fordringar hos intresseföretag		59	86
Fordringar Örebro kommun	23	30 626	4 069
Övriga kortfristiga fordringar	24	4 162	24 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 753	1 419
		<u>42 489</u>	<u>37 904</u>
<b>Kassa och bank</b>		72	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>42 561</u>	<u>37 975</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 338 245</u>	<u>3 126 298</u>

*sp*

*LSA*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5, 26		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (10 800 aktier)		10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond		198 627	199 319
		<u>211 587</u>	<u>212 279</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		251 028	202 936
Årets resultat		41 784	58 600
		<u>292 812</u>	<u>261 536</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>504 399</u>	<u>473 815</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	<u>36 050</u>	<u>43 500</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	5, 28	121 499	104 574
Övriga avsättningar	29	2 008	2 599
		<u>123 507</u>	<u>107 173</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>123 507</u>	<u>107 173</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	13, 30	2 588 000	2 388 000
Övriga skulder Örebro kommun	31	2 529	3 544
		<u>2 590 529</u>	<u>2 391 544</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 590 529</u>	<u>2 391 544</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		48 054	69 951
Skulder Örebro kommun		-	4 058
Skulder till koncernföretag		1 849	7 645
Skulder till intresseföretag		2 832	33
Skatteskulder		5 445	6 053
Övriga kortfristiga skulder		3 527	862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	22 053	21 664
		<u>83 760</u>	<u>110 266</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>83 760</u>	<u>110 266</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 338 245</u>	<u>3 126 298</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	33	1 860	1 575

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		49 514	81 989
Av- och nedskrivningar		86 175	61 834
Justering resultat materiella anläggningstillgångar		6 524	-120
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar		-1 378	-8 755
Övriga ej likviditetspåverkande poster		47	-804
Erhållen/betald skatt		-978	-609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	11, 12	139 904	133 535
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar fordringar		69 880	9 092
Förändringar skulder och avsättningar		-19 291	6 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		190 493	148 775
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar fastigheter		-263 166	-380 761
Investeringar inventarier		-10 490	-13 403
Avyttringar fastigheter		35	75 628
Sålda materiella anläggningstillgångar		70	1 400
Avyttringar dotterbolag		3 154	8 345
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-30 453	14 456
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-300 850	-294 335
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 000	190 000
Förändring fordran/skuld Örebro kommun	23	-74 465	-36 049
Utbetalt koncernbidrag		-6 802	1 155
Erhållen utdelning		2 825	510
Lämnad utdelning		-11 200	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		110 358	145 616
<b>Årets kassaflöde</b>		1	56
<b>Likvida medel vid årets början</b>		71	15
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>72</u>	<u>71</u>

50

LS P

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 5.

#### 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, upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Marknadsvärdebedömningar görs 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.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss andel av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar.

Byggnader	3-100 år
Markanläggning	4-50 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-25 år
Övriga inventarier	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	50-100 år
Takbeklädnad	20-50 år
Fasadbeklädnad	10-100 år
Byggnad invändigt	20 år
VVS-installationer	15-50 år
Elkraftsystem	20-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	20-25 år
Hyresgästanpassning	3-10 år

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och är av ringa värde. Leasingavgifterna inklusive förhöjd förstagångshyra redovisas linjärt över leasingperioden.

### Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga lån.

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### **Ersättningar till anställda**

Bolagets pensionsplan utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som skuld.

### **Inkomstskatter**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Ansvarsförbindelser**

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Offentliga stöd**

Offentliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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 kontraktsgdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas 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 Koncernuppgifter**

Örebroporten Fastigheter AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, 556005-0006 och har sitt säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent. Bolagets säte är i Örebro.

Försäljning till koncernbolag uppgår till 3,4 procent av nettoomsättningen och inköp understiger 1 procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 62,9 procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 3,1 procent av totala inköp.

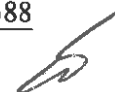
**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hysesintäkter	333 937	313 447
Övriga intäkter	5 958	5 777
Summa	<u>339 895</u>	<u>319 224</u>

<u>Hyseskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2015	235	44 219	13
2016	49	33 772	10
2017	53	55 795	16
2018	24	38 736	11
2019-	<u>51</u>	<u>172 336</u>	<u>50</u>
Totalt	<u>412</u>	<u>344 858</u>	<u>100</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetservice	30 556	27 675
Avskrivningar på inventarier	32	27
Elförbrukning	17 503	17 613
Värmeförbrukning	15 688	17 048
Vattenförbrukning	1 871	2 430
Sophantering	1 294	1 361
Försäkring	<u>1 532</u>	<u>1 234</u>
Summa	<u>68 476</u>	<u>67 388</u>




**Not 5 Effekter av övergång till K3**

Detta är den första årsredovisningen som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (bolagets tidpunkt för övergång till K3).

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När bolagets ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat bolagets ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Inga justeringar har gjorts i ingångsbalansräkningen 2013.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

-Övergång till komponentavskrivning gällande byggnader.

	Utgående balans 2013	Effekter under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- reglerna
Bolagets balansräkningar enligt BFNAR 2012:1 (K3) per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:			
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	2 827 026	39 271	2 866 297
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	67 617		67 617
Pågående nyanläggningar	78 336	12 108	90 444
	<u>2 972 979</u>	<u>51 379</u>	<u>3 024 358</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24 382		24 382
Fordringar hos koncernföretag	34 855		34 855
Andelar i intresseföretag	45		45
Fordringar hos intresseföretag			
Andra långfristiga fordringar	4 683		4 683
	<u>63 965</u>	<u>0</u>	<u>63 965</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>3 036 944</u></b>	<b><u>51 379</u></b>	<b><u>3 088 323</u></b>

43



	Utgående balans 2013	Effekter under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- <u>reglerna</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	3 233		3 233
Fordringar hos koncernföretag	4 489		4 489
Fordringar hos intresseföretag	86		86
Fordringar Örebro kommun	4 069		4 069
Övriga kortfristiga fordringar	24 608		24 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 419		1 419
	<u>37 904</u>	<u>0</u>	<u>37 904</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>71</u>		<u>71</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>37 975</u>	<u>0</u>	<u>37 975</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>3 074 919</u>	<u>51 379</u>	<u>3 126 298</u>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (10 800 aktier)	10 800		10 800
Reservfond	2 160		2 160
Uppskrivningsfond	199 319		199 319
	<u>212 279</u>	<u>0</u>	<u>212 279</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel	202 936		202 936
Årets resultat	15 860	42 740	58 600
	<u>218 796</u>	<u>42 740</u>	<u>261 536</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>431 075</u>	<u>42 740</u>	<u>473 815</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	<u>43 500</u>		<u>43 500</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	95 935	8 639	104 574
Övriga avsättningar	2 599		2 599
<b>Summa avsättningar</b>	<u>98 534</u>	<u>8 639</u>	<u>107 173</u>

*10*

*L3 R*

	Utgående balans 2013	Effekter under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- reglerna
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	2 388 000		2 388 000
Övriga skulder Örebro kommun	3 544		3 544
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 391 544</b>	<b>0</b>	<b>2 391 544</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	69 951		69 951
Skulder Örebro kommun	4 058		4 058
Skulder till koncernföretag	7 645		7 645
Skulder till intresseföretag	33		33
Skatteskulder	6 053		6 053
Övriga kortfristiga skulder	862		862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 664		21 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>110 266</b>	<b>0</b>	<b>110 266</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 074 919</b>	<b>51 379</b>	<b>3 126 298</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ansvarsförbindelser	1 575		1 575

Bolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till  
BNAR 2012:1 (K3):

<b>Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer</b>	<b>431 075</b>
Inga justeringar har skett i ingångbalansräkningen.	
<b>Eget kapital 2013-01-01 enligt K3</b>	<b>431 075</b>
Justeringar under 2013:	
Underhåll omklassificerat till förvaltningsfastigheter	49 352
Underhåll omklassificerat till pågående nyanläggningar	12 108
Avskrivningar justerade enligt komponentmetod	-10 081
Uppskjuten skattekostnad	-8 639
<b>Eget kapital 2013-12-31 enligt K3</b>	<b>473 815</b>

*cb*

*L3*

	Resultatposter <u>2013</u>	Effekter av <u>K3 2013</u>	Resultatposter 2013 enligt <u>K3-reglerna</u>
Bolagets resultaträkning enligt BFNAR 2012:1 (K3) per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:			
Nettoomsättning	319 224		319 224
Driftskostnader	-67 388		-67 388
Underhållskostnader	-89 065	61 460	-27 605
Fastighetsskatt	-3 560		-3 560
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-51 588	-10 081	-61 669
<b>Bruttoresultat</b>	<b>107 623</b>	<b>51 379</b>	<b>159 002</b>
Administrations- och försäljningskostnader	-13 827		-13 827
Resultat vid försäljning av fastigheter	541		541
Övriga rörelsekostnader	-421		-421
<b>Rörelseresultat</b>	<b>93 916</b>	<b>51 379</b>	<b>145 295</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10 500		10 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 965		1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	-75 771		-75 771
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>30 610</b>	<b>51 379</b>	<b>81 989</b>
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-3 700		-3 700
Lämnat koncernbidrag	-6 802		-6 802
Skatt på årets resultat	-4 248	-8 639	-12 887
<b>Årets resultat</b>	<b>15 860</b>	<b>42 740</b>	<b>58 600</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar i förvaltningen**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avskrivningar på byggnader	56 134	45 692
Avskrivningar på markanläggningar	7 475	6 729
Avskrivningar mark- och byggnadsinventarier	12 414	11 548
Återföring nedskrivningar på byggnader	-	-2 300
Nedskrivning pågående nyanläggning	10 000	-
Summa	<u>86 023</u>	<u>61 669</u>

Utrangering har skett av kyl- och reservkraftsanläggning med en redovisad kostnad på 6,6 mkr.

**Not 7 Administrations- och försäljningskostnader**

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration. Avskrivningar inventarier ingår i posten med 120 (139).

**Not 8 Medelantal anställda, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	25	24
Kvinnor	8	7
Totalt	<u>33</u>	<u>31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 769	1 665
Övriga anställda	14 648	13 054
Totala löner och ersättningar	<u>16 417</u>	<u>14 719</u>

LB7

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 154	5 038
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 335 (926))	1 953	2 377
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>23 524</u>	<u>22 134</u>

Under 2014 har till styrelsen utbetalats 430 (407) varav 0 (0) till ordförande. Till verkställande direktören har utgått lön med 1 434 (1 257). Avtalsenlig pension för VD har inbetalts till 65 års ålder. Inbetalningar till pension har upphört under året. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. VD har avtalad anställning till 2015-12-31. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

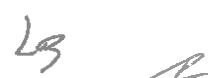
I medeltal anställda ingår timanställd personal med 3,6 (3,5) män.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,10	2,90

#### Not 9 Revisionskostnad

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
KPMG AB		
-Revisionsuppdrag	69	70
-Andra uppdrag	44	83
Lekmannarevisor		
-Revisionsuppdrag	52	51
-Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget (KPMG AB)	41	16
Summa	<u>206</u>	<u>220</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 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utdelningar	1 080	510
Anticiperad utdelning	-	1 745
Realisationsresultat vid försäljningar	298	8 245
Summa	<u>1 378</u>	<u>10 500</u>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Dotterföretag, ränteintäkter	-	1 239
Intresseföretag, ränteintäkter	159	-
Örebro kommun, ränteintäkter	292	611
Övriga ränteintäkter	79	115
Summa	<u>530</u>	<u>1 965</u>

Av ränteintäkterna har 530 (1 965) erhållits under året.

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	35 910	42 771
Övriga räntekostnader	49 796	33 000
Summa	<u>85 706</u>	<u>75 771</u>

Av räntekostnader har 87 415 (74 280) erlagts under året.

137

**Not 13 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswapar	-	2 364
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-387 738	-109 049

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

**Not 14 Skatt på årets resultat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Uppskjuten skatt	-16 925	-12 887
Skatt på årets resultat	<u>-16 925</u>	<u>-12 887</u>
Redovisat resultat före skatt	58 709	71 487
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-12 916	-15 727
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	132	205
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23	-150
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	66	1 814
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	238	496
Bokföringsmässiga avskrivningar fastigheter	-13 994	-11 532
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	17 201	14 942
Skattemässigt underhåll (bfm investering)	11 384	13 521
Nedskrivning fastighet/ pågående nyanläggning	-2 200	-
Återföring nedskrivning	-	506
Skillnad bfm och skm resultat fastighetsförsäljning	-	-4 089
Fusionsspärrat underskott	2 360	-
Underskott föregående års taxering	884	46
Underskott årets taxering	-3 132	-32
Temporära skillnader fastigheter	-17 566	-12 689
Övriga temporära skillnader	641	-198
Redovisad skattekostnad	<u>-16 925</u>	<u>-12 887</u>

**Not 15 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Anskaffningsvärdet byggnader</b>		
Ingående balans	2 622 880	2 334 703
Justering jämningsmoms	-1 043	-
Nybyggnation- och anskaffningar	121 285	410 839
Avyttringar och utrangeringar	-	-122 662
<b>Summa anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>2 743 122</u>	<u>2 622 880</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	-321 195	-337 931
Årets avskrivning	-55 265	-45 182
Avyttringar och utrangeringar	-	61 918
<b>Summa ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<u>-376 460</u>	<u>-321 195</u>
<b>Uppskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	80 400	45 400
Årets uppskrivning	-	35 000
<b>Summa uppskrivningar byggnader</b>	<u>80 400</u>	<u>80 400</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	-510	-
Årets avskrivning	-863	-510
<b>Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader</b>	<u>-1 373</u>	<u>-510</u>
<b>Nedskrivningar byggnader</b>		
Ingående balans	-17 480	-19 780
Reversering nedskrivningar	-	2 300
<b>Summa nedskrivningar byggnader</b>	<u>-17 480</u>	<u>-17 480</u>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>		
Ingående balans	223 058	189 673
Nyanskaffningar	2 692	43 645
Avyttringar	-	-10 260
<b>Summa anskaffningsvärde mark</b>	<u>225 750</u>	<u>223 058</u>



	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	174 600	154 600
Årets uppskrivning	-	20 000
Summa uppskrivningar mark	<u>174 600</u>	<u>174 600</u>
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	147 007	131 390
Nybyggnation och nyanskaffningar	4 094	23 922
Avyttringar och utrangeringar	-4 400	-8 305
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	<u>146 701</u>	<u>147 007</u>
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-38 063	-36 464
Årets avskrivning	-7 475	-6 729
Avyttringar	-	5 130
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	<u>-45 538</u>	<u>-38 063</u>
Ackumulerade nedskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-4 400	-
Nedskrivning	-	-4 400
Reversering av tidigare nedskrivningar	4 400	-
Summa ackumulerade nedskrivningar markanläggningar	<u>0</u>	<u>-4 400</u>
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>2 929 722</u>	<u>2 866 297</u>

Statliga bidrag som tidigare år minskat anskaffningskostnaden uppgår till 11 462. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 255 mkr, varav 174,6 mkr avser uppskrivning mark.

Nedskrivningar uppgår till 17,5 mkr.

L37

**Not 16 Inventarier och övriga anläggningstillgångar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående balans	137 029	128 183
Årets inköp	10 490	13 403
Årets utrangering	-21 099	-4 556
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<u>126 420</u>	<u>137 030</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående balans	-69 413	-59 803
Årets avskrivning	-12 565	-11 713
Årets utrangering	14 470	2 103
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-67 508</u>	<u>-69 413</u>
<b>Planenligt restvärde inventarier</b>	<u>58 912</u>	<u>67 617</u>

**Not 17 Pågående nyanläggningar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående balans	90 444	188 090
Under året nedlagda kostnader	270 082	181 535
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-125 874	-280 404
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-9 112	-10 885
Omklassificering K3	-	12 108
Nedskrivning pågående nyanläggning	-10 000	-
<b>Summa</b>	<u>215 540</u>	<u>90 444</u>

23

**Not 18 Andelar i koncernföretag**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vid årets början	24 382	24 482
Avyttring	-2 908	-100
Omklassificering	-21 424	-
	<u>50</u>	<u>24 382</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2014-12-31</u>	<u>Eget kapital 2014-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	<u>50</u>	44	<u>-1</u>
			<u>50</u>		<u>-1</u>

**Not 19 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	34 855	47 567
Tillkommande fordringar	26 512	23 788
Reglerade fordringar	-	-36 500
Summa anskaffningsvärde	<u>61 367</u>	<u>34 855</u>

**Not 20 Andelar i intresseföretag**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	45	45
Omklassificering	21 424	-
	<u>21 469</u>	<u>45</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2014-12-31</u>	<u>Eget kapital 2014-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	45,00	45	369	170
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>50 117</u>	<u>1 399</u>
			<u>21 469</u>	<u>50 486</u>	<u>1 569</u>

191

**Not 21 Fordringar hos intresseföretag**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	-	-
Tillkommande fordringar	4 568	-
	<u>4 568</u>	<u>0</u>

**Not 22 Andra långfristiga fordringar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	4 683	6 427
Avgår kortfristig del	-1 670	-1 744
Tillkommande fordringar	1 043	-
Summa	<u>4 056</u>	<u>4 683</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

**Not 23 Kortfristig Fordran Örebro Kommun**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Koncernkonto	78 254	3 789
Övriga kortfristiga fordringar	1 581	280
Förutbetalda hyror	-44 357	-
Upplupna räntor	-1 389	-
Övriga kortfristiga skulder	-3 463	-
Summa	<u>30 626</u>	<u>4 069</u>

Limit koncernkonto uppgår till 70 mkr.

**Not 24 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Avräkning fastighetsaffär	4 104	4 104
Försäkringskada, Länsförsäkringar	50	4 596
Momsfordran/skuld	-	14 870
Övriga poster	8	1 038
Summa	<u>4 162</u>	<u>24 608</u>

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	532	543
Övriga förutbetalda kostnader	972	736
Övriga upplupna intäkter	249	140
Summa	<u>1 753</u>	<u>1 419</u>

**Not 26 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	10 800	2 160	199 319	202 936	15 860
Effekt av byte redovisningsprincip BFNAR 2012:1 (K3)	-	-	-	-	<u>42 740</u>
Justerad eget kapital 2013-12-31	10 800	2 160	199 319	202 936	58 600
Vinstdisposition	-	-	-	47 400	-47 400
Utdelning	-	-	-	-	-11 200
Förändring uppskrivningsfond	-	-	-692	692	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>41 784</u>
Eget kapital 2014-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>198 627</u>	<u>251 028</u>	<u>41 784</u>

Aktiekapitalet består av 10 800 aktier á nominellt 1 000 kronor.

LG

**Not 27 Obeskattade reserver**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	36 050	43 500

**Not 28 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	105 024	-15 617
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	208 960	209 792
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	253 627	254 319
Övriga temporära skillnader	-1 110	-1 701
Underskottsavdrag	-14 234	-10 728
Effekt av byte redovisningsprincip BFNAR 2012:1 (K3)	-	39 271
Summa temporära skillnader	<u>552 267</u>	<u>475 336</u>
Uppskjuten skatteskuld, 22%	<u>121 499</u>	<u>104 574</u>

**Not 29 Övriga avsättningar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	2 008	2 008
Saneringskostnader Skebäck	-	591
Summa	<u>2 008</u>	<u>2 599</u>

**Not 30 Räntebärande skulder till Örebro kommun**

Av skulderna till Örebro kommun förfaller 0 (0) senare än fem år efter balansdagen.

**Not 31 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning inom ett år	991	1 015
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 538	2 466
Förfaller till betalning senare än fem år	-	63
	<u>2 529</u>	<u>3 544</u>

**Not 32      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	4 219	4 246
Skattefordran	-3 534	-3 164
Förskottsbetalda hyror	11 553	5 487
Upplupna räntekostnader Örebro kommun	-	5 623
Upplupen ränta derivat	6 942	4 417
Löneskatt	501	596
Övriga poster	2 372	4 459
Summa	<u>22 053</u>	<u>21 664</u>

**Not 33      Ansvarsförbindelser**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser	1 860	1 575
Summa ansvarsförbindelser	<u>1 860</u>	<u>1 575</u>

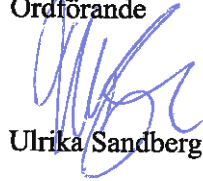
En generell kapitaltäckningsutfästelse har utfärdats av Örebroporten Fastigheter AB och Gustavsviks Intressenter AB som garanterar att Gustavsviks Utvecklingsbolag ABs aktiekapital vid varje tillfälle hålls intakt. Utfästelsen gäller t o m 2015-12-31.

Obegränsad borgensförbindelse har ingåtts för derivatkontrakt gällande Västerporten Fastigheter i Örebro AB.

Örebro 2015-02-11



Lennart Bondeson  
Ordförande



Ulrika Sandberg



Magnus Larsson



Daniel Granqvist



Mats Sjöström



Per -Åke Sörman



Johan Åqvist



Per Cardesjö  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-13.



Tärnell Stefan  
Auktoriserad revisor