Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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 allmänt inriktad och kompetensenlig kommunal näringspolitik - komplettera marknadens utbud av lokaler för näringsverksamhet genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter samt att genom information och marknadsföring lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande i kommunen.

Vidare skall bolaget på uppdrag av kommunen förvärva, äga, förvalta, utveckla och upplåta fastigheter för kommunens egen verksamhet.

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Örebro möjlighet att ta ställning för beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt för bolaget.

Bolagets har under året rekryterat ny verkställande direktör som tillträde i september.

Ägarförhållanden

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 och har sitt säte i Örebro.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	mkr	344	340	319	317
Driftnetto	mkr	246	239	221	158
Resultat efter finansnetto	mkr	52	49	82	31
Balansomslutning	mkr	3 590	3 338	3 126	2 835
Soliditet	%	15,5	16,0	16,2	16,1
Direktavkastning	%	7,8	8,1	8,1	6,9
Avkastning på eget kapital	%	9,6	9,5	17,0	8,4
Avkastning på totalt kapital	%	4,0	4,2	5,3	4,0
Bruttolåneräntor	%	3,2	3,5	3,4	3,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på 369 000 (362 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgick till 2,8 (2,5) procent och den ekonomiska vakansen till 1,3 (1,1) procent.

Investeringar

Bolagets investeringar har varit omfattande för året och domineras av Nova-huset och Örebro Konserthus. Årets totala investeringar i fastigheter uppgick till 307,7 (263,2) mkr.

Nova-huset vid Örebro universitet har färdigställts under året. Byggnaden är cirka 8 400 kvadratmeter och rymmer kontor, aula, grupp- seminarierum, kontor, café, och studiearbetsplatser. Arkitekturen är spännande och modern med många ytor som skapar torgkänsla i stora delar av byggnaden. Nova-huset uppmärksammades med kommunens byggnadspris år 2015 och samtidigt fick Örebro Konserthus ett hedersomnämnade.

Konserthuset har byggts till och renoverats. Taket har höjts med sex meter i konserthallen för att förbättra akustiken, de allmänna utrymmen har fördubblats för att på ett bättre sätt kunna ta emot publik, samt att det finns större ytor för café och servering. Huset kommer att färdigställas i början av 2016.

Behrn Arena (hockeyarenan) har byggts till under året vilket inneburit att läktaren utökats med cirka 285 sittplatser samt att fler kommersiella ytor tillkommit.

Rudbeckssskolan har under året fortsatt att renoveras samt anpassats för att bättre passa skolans behov.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 151,4 (215,5) mkr vilket främst utgörs av till- och om-byggnation av Konserthuset.

Försäljningar har skett för 4,0 (0,1) mkr med en realisationsvinst om 1,8 (0,1) mkr.

Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar uppgick till 38,0 (10,5) mkr.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 3 453 mkr.

Extern värdering av beståndet har gjorts av NAI Svefa i november 2015. Marknadsvärdet uppgår till 4 200 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.

Örebroporten Förvaltning har i slutet av året förvärvat aktier i Rörströmsälven Fastighets AB från Västerporten Fastigheter i Örebro AB. Bolaget äger efter förvärvet 50 procent av aktierna och resterande del ägs av Coronatus AB. Rörströmsälven har till ändamål att tillgodose behovet av bostäder och affärs-och verksamhets- lokaler i Örebros västra stadsdelar för kommunen, näringslivet och nyföretagare.

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. I januari 2016 har samtliga aktier i Västerporten fastigheter AB avyttrats till Örebrobostäder AB.

Gustavsviks Utvecklings AB ägs till 51 procent av Örebroporten Förvaltning AB resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressenter AB. Syftet med bolaget är att bidra till utveckling av markområden invid Gustavsvik i södra utkanten av centrala Örebro.

Örebroporten Förvaltning AB har under året bildat Speditören Fastigheter i Örebro AB, 559034-3587, som har till ändamål att äga, förvalta och utveckla fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Intressebolag

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Restaurang 4e våningen. Örebroporten Fastigheter AB äger 45 procent av bolaget. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i norra läktaren (Behrn Arena). I januari 2016 har 40 procent av aktierna sålts till ÖSK Elitfotboll AB och Örebroporten äger då 5 procent av aktierna.

Gustavsvik Resorts AB ägs tillsammans med Gustavsviks Intressenter AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 45 procent av aktierna. Syftet med bolaget är att driva upplevelsebad, camping och tillhörande faciliteter. I början av året invigdes bolagets stora satsning i en ny vattenrutschbana och i slutet av året invigdes en ny gymanläggning.

Marieberg Utvecklings AB ägs av Örebroporten Förvaltning AB tillsammans med AB Lokalhusman i Örebro, 556401-1582 och Lindin Förvaltning AB, 556521-1582. Bolaget har till ändamål att utveckla området för södra Marieberg i Örebro, främst genom ägande, förvaltning, utveckling och eventuell försäljning av hela eller delar av fastigheten Örebro Rävgräva 1:52, vilken bedöms vara en nyckelfastighet för fortsatt gynnsam utveckling av området både vad gäller geografisk placering, attraktion och kommunikationer. Under 2015 har ombyggnation gjorts för Burger King och invigning av restaurangen skedde i slutet av året.

Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets synliga egna kapital uppgick vid årsskiftet till 555,8 (532,5) mkr. Soliditeten var vid samma tidpunkt 15,5 (16,0) procent.

Räntebärande skulder uppgick till 2 813 (2 588) mkr. Genomsnittlig ränta för året är 3,2 (3,5) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden 6,03 (6,66) 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 föreligger.

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 2015 har komplettering skett med ytterligare solceller på Behrn Arena. Vidare har satsningar gjorts på behovsstyrd ventilation både i nybyggnationer som renovering av befintliga system.

Vi har fortsatt utbytet av utomhusarmaturer från kvicksilver till LED belysning. I flera av våra byggnader har vi byggt in närvarostyrning i korridorer, klassrum och kontor.

I Eyrabadet har påbörjats ett arbete med att bygga isär reningsanläggningarna för respektive bassäng så att vi kan styra temperaturer efter behovet i respektive bassäng.

Under året har vi fortsatt att satsa på utveckling av våra egna fastighetstekniker i energi och systemteknik.

Vi har också ingått ett energiprojekt tillsammans med EON där vi provar deras produkt energidirigenten i Rådhuset. Tjänsten ska bidra med underlag för energieffektiviseringsbeslut och målet är att kunna spara 20 procent på fjärrvärmen och 5 procent på elen.

Riskanalys

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 49 procent av driftskostnaderna, varav 15,4 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

Örebroporten Fastigheter AB ingår från och med 2015 i den gemensamma elupphandlingen som gäller för Örebro Kommun, Örebroporten Fastigheter AB och Futurum Fastigheter i Örebro AB. Prissäkring har skett för större delen av volymen 2016 och cirka 70 procent av volymen för åren 2017-2018. Den el som köps är märkt "Bra Miljöval". Att låsning inte skett till 100 % har att göra med att utrymme skall finnas för förnybar energi som byggs ut hela tiden samt att det pågår energiprojekt för att minska elförbrukningen.

På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftskostnaderna med en procent påverkar resultatet med knappt 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 procent av bolagets finansiering exponerat mot rörlig ränta.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2015 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 4,2 mkr. Detta motsvarar cirka 2,9 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 2,8 (2,5) procent av uthyrningsbar yta.

Nedskrivning har skett av Olaus Petri 3:241 (Svampenterminalen) med 13,9 mkr. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och utsikter för 2016

Bolaget kommer fortsätta att vara aktivt i näringslivsetableringar och utveckling av kommunala fastigheter i Örebro kommun. Målsättningen är att kunna skapa förutsättningar för kommunen och andra intressenter att kunna etablera sig respektive ha möjlighet att expandera i befintliga lokaler eller i helt nya lokaler samt bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun. Vidare kommer bolaget 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.

Under året kommer bland annat Konserthuset att färdigställas liksom markanläggning invid Nova-huset, Örebro universitet. Fortsatt underhåll och anpassningar kommer att ske av våra skolor.

Örebroporten Fastigheter AB har i januari avyttrat större delen av sitt innehav i Örebroläktaren AB till ÖSK Elitfotboll AB med en realisationsvinst om 174 tkr. Bolaget äger efter försäljningen 5 procent av Örebro-läktaren AB.

Örebroporten Förvaltning AB har i januari avyttrat samtliga aktier i Västerporten fastigheter AB till Örebrobostäder AB. Syftet med överlåtelsen är att ytterligare utveckla det sociala perspektivet i bolaget. Örebrobostäder bedöms att ha bättre resurser att utveckla bolaget i denna riktning då de redan har ett stort socialt engagemang i västra stadsdelarna. Realisationvinsten beräknas att uppgå till cirka 60 mkr.

Örebroporten Fastigheter AB har fått i uppdrag att utreda nybyggnation med universitetsnära läge för bland annat Alfred Nobel Science Park. Vidare skall förslag arbetas fram för utveckling av Brunnsparken. Långt framåtskridna planer finns också att förvärv skall ske av fastigheter från Örebro Läns flygplats för att fortsätta utvecklingen av flygplatsområdet. Vidare finns planer att från Örebro kommun överföra Kvinnerstaskolans fastigheter till Örebroporten för att utveckla området.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter. Planer finns att Örebroporten Fastigheter AB säljer större delen av aktieinnehavet i Gustavsviks Resort AB till Gustavsviks Intressenter AB för att möjliggöra utveckling av anläggningen som faller utanför den kommunala kompetensen.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB kommer att förmedla kommunal mark i anslutning till Gustavsviks-anläggningen för nybyggnation av bland annat bostäder och kontor.

Örebroporten Fastigheter AB kommer fortsätta att arbeta vidare med att skapa förutsättningar och ingå samarbete med privata aktörer, för att utveckla Örebro.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	277 175 832
Årets vinst	39 768 165
	316 943 997

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 777,78 per aktie, totalt	30 000 000
att i ny räkning överförs	286 943 997
	316 943 997

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	2015	2014
Nettoomsättning	2, 3	344 493	339 895
Driftskostnader	4, 5	-65 980	-68 476
Underhållskostnader		-27 968	-28 343
Fastighetsskatt		-4 132	-3 902
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	6	-94 111	-86 023
Bruttoresultat		152 302	153 151
Administrations- och försäljningskostnader	5, 7, 8	-14 358	-13 315
Resultat vid försäljning av fastigheter		1 848	35
Övriga rörelseintäkter		70	31
Övriga rörelsekostnader	9	-3 101	-6 590
Rörelseresultat		136 761	133 312
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	450	1 378
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	189	530
Räntekostnader och liknande resultatposter	12, 13	-84 968	-85 706
Resultat efter finansiella poster		52 432	49 514
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		-	7 450
Erhållet koncernbidrag		30	1 745
Skatt på årets resultat	14	-12 694	-16 925
Årets resultat		39 768	41 784

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 216 788	2 929 722
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	16	84 919	58 912
Pågående nyanläggningar	17	151 406	215 540
		3 453 113	3 204 174
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	50	50
Fordringar hos koncernföretag	19	33 381	61 367
Andelar i intresseföretag	20	21 469	21 469
Fordringar hos intresseföretag	21	3 000	4 568
Andra långfristiga fordringar	22	2 494	4 056
		60 394	91 510
Summa anläggningstillgångar		3 513 507	3 295 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		755	2 078
Fordringar hos koncernföretag		37 737	3 811
Fordringar hos intresseföretag		185	59
Fordringar Örebro kommun	23	32 672	30 626
Övriga kortfristiga fordringar	24	3 637	4 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 685	1 753
		76 671	42 489
Kassa och bank		94	72
Summa omsättningstillgångar		76 765	42 561
Summa tillgångar		3 590 272	3 338 245

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10 800 aktier)		10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond		197 764	198 627
		210 724	211 587
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		277 176	251 029
Årets resultat		39 768	41 784
		316 944	292 813
Summa eget kapital		527 668	504 400
Obeskattade reserver	27	36 050	36 050
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	28	134 192	121 499
Övriga avsättningar	29	1 463	2 008
Summa avsättningar		135 655	123 507
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	30	2 813 000	2 588 000
Övriga skulder Örebro kommun	31	1 542	2 529
Summa långfristiga skulder		2 814 542	2 590 529
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 712	48 054
Skulder till koncernföretag		1 268	1 849
Skulder till intresseföretag		2 692	2 832
Skatteskulder		6 259	6 631
Övriga kortfristiga skulder		10 899	3 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	20 527	20 866
Summa kortfristiga skulder		76 357	83 759
Summa eget kapital och skulder		3 590 272	3 338 245
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	33	Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		52 432	49 514
Av- och nedskrivningar		94 232	86 175
Justering resultat materiella anläggningstillgångar		-772	6 524
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar		-450	-1 378
Övriga ej likviditetspåverkande poster		17	47
Erhållen/betald skatt		-2 357	-978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11, 12	143 102	139 904
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar fordringar		-33 150	69 880
Förändringar skulder och avsättningar		-7 484	-19 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 468	190 493
Investeringsverksamheten			
Investeringar fastigheter		-307 747	-263 166
Investeringar inventarier		-37 979	-10 490
Avyttringar fastigheter		4 000	35
Sålda materiella anläggningstillgångar		216	70
Avyttringar dotterbolag		-	3 154
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		31 116	-30 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-310 394	-300 850
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		225 000	200 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	23	-2 747	-74 465
Utbetalt koncernbidrag		1 745	-6 802
Erhållen utdelning		450	2 825
Lämnad utdelning		-16 500	-11 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		207 948	110 358
Årets kassaflöde		22	1
Likvida medel vid årets början		72	71
Likvida medel vid årets slut		94	72

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	10-50 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
Styr och övervakning	20 år
Hyresgästanpassning	3-10 år
Övrig restpost	5-50 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 ooch 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. MB LG

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 repsektive 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 upskjuten 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 skattpliktiga temporära skilllnader, 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.

Hyresintäkterna 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.

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

Försäljning till koncernbolag uppgår till 4,5 procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,5 procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 62,9 procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 3,2 procent av totala inköp.

Not 3 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyresintäkter	339 129	333 937
Övriga intäkter	5 364	5 958
Summa	344 493	339 895

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Hyra , bedömt helårsvärde	Totalt %
2016	251	37 195	11
2017	47	21 929	7
2018	69	92 930	28
2019	6	13 117	4
2020-	61	168 408	50
Totalt	434	333 579	100

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider omfattar inte hyrestillägg.

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsservice	32 101	30 556
Avskrivningar på inventarier	36	32
Elförbrukning	13 901	17 503
Värmeförbrukning	15 164	15 688
Vattenförbrukning	2 064	1 871
Sophantering	1 246	1 294
Försäkring	1 468	1 532
Summa	65 980	68 476

Not 5 **Medelantal anställda, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2015	2014
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	23	25
Kvinnor	10	8
Totalt	33	33
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 311	1 769
Övriga anställda	15 085	14 648
Totala löner och ersättningar	17 396	16 417
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 480	5 154
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 212 (335))	2 005	1 953
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	24 881	23 524

I medelantal anställda ingår timanställd personal med 3,0 (3,6) män.

	2015	2014
Total Sjukfrånvaro %	3,24	1,10

Under 2015 har till styrelsen utbetalats 440 (430) varav 0 (0) till ordförande. Till vd har lön utgått med 1 867 (1 257). Bolaget har haft kostnader för bolagets avgående vd i drygt fyra månader efter att ny vd tillträtt. Bolaget och vd har en ömsesidig uppsägningstid med 6 månader. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2015	2014
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40%	60%

Not 6 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2015	2014
Avskrivningar på byggnader	60 765	56 134
Avskrivningar på markanläggningar	7 673	7 475
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	11 773	12 414
Nedskrivning på byggnader	13 900	10 000
Summa	94 111	86 023

Nedskrivning har skett av Olaus Petri 3:241 (Svampenterminalen) med 13,9 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 86 (120).

Not 8 Revisionskostnad

	2015	2014
Ernst & Young AB (KPMG AB)		
-Revisionsuppdrag	55	69
-Skatterådgivning	92	44
-Övriga tjänster	20	-
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	53	52
-Revisionsuppdrag, biträde av KPMG AB	60	41
Summa	280	206

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 9 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Kostnad av engångskaraktär	1 956	-
Utrangering byggnad	1 120	-
Resultat vid försäljning/utrangering inventarier	25	6 590
Avsättning vid periodens utgång	3 101	6 590

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015	2014
Utdelningar	450	1 080
Realisationsresultat vid försäljningar	-	298
Summa	450	1 378

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Intresseföretag, ränteintäkter	124	159
Örebro kommun, ränteintäkter	16	292
Övriga ränteintäkter	49	79
Summa	189	530

Av ränteintäkterna har 189 (530) erhållits under året.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, Örebro kommun	13 895	35 910
Övriga räntekostnader	71 073	49 796
Summa	84 968	85 706

Av räntekostnader har 85 077 (87 415) erlagts under året. B LG

Not 13 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2015	2014
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-305 184	-387 738

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 14 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Uppskjuten skatt	12 694	16 925
Skatt på årets resultat	12 694	16 925
Redovisat resultat före skatt	52 462	58 709
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	11 542	12 916
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-4	-132
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	156	23
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-	-66
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	-99	-238
Bokföringsmässiga avskrivningar fastigheter	15 056	13 994
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-17 909	-17 201
Skattemässigt underhåll (bfm investering)	-15 526	-11 384
Nedskrivning fastighet/ pågående nyanläggning	3 058	2 200
Skillnad bfm och skm resultat fastighetsförsäljning	74	-
Avdrag realisationsförlust "fastighetsfällan"	-244	-
Utrangering fastighet bfm	227	-
Fusionsspärrat underskott	-2 360	-2 360
Underskott föregående års taxering	-771	-884
Underskott årets taxering	6 251	3 132
Temporära skillnader fastigheter	15 570	17 566
Övriga temporära skillnader	-2 876	-641
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	549	-
Redovisad skattekostnad	12 694	16 925

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	2 743 122	2 622 880
Justering jämkningsmoms	-	-1 043
Nybyggnation- och anskaffningar	367 080	121 285
Avyttringar och utrangeringar	-2 922	-
Summa anskaffningsvärde byggnader	3 107 280	2 743 122
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-376 460	-321 195
Årets avskrivning	-59 902	-55 265
Avyttringar och utrangeringar	459	-
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-435 903	-376 460
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	80 400	80 400
Summa uppskrivningar byggnader	80 400	80 400
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-1 373	-510
Årets avskrivning	-863	-863
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-2 236	-1 373
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-17 480	-17 480
Nedskrivningar	-13 900	-
Summa nedskrivningar byggnader	-31 380	-17 480
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	225 750	223 058
Nyanskaffningar	991	2 692
Avyttringar	-14	-
Summa anskaffningsvärde mark	226 727	225 750
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	174 600	174 600
Summa uppskrivningar mark	174 600	174 600

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	146 701	147 007
Nybyggnation och nyanskaffningar	3 809	4 094
Avyttringar och utrangeringar	-	-4 400
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	150 511	146 701
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-45 538	-38 063
Årets avskrivning	-7 673	-7 475
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-53 211	-45 538
Ackumulerade nedskrivningar markanläggning		
Ingående balans	-	-4 400
Reversering av tidigare nedskrivningar	-	4 400
Summa ackumulerade nedskrivningar markanläggningar	0	0
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	3 216 788	2 929 722

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 31,4 mkr.

Not 16 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	126 420	137 029
Årets inköp	37 979	10 490
Årets utrangering	-2 558	-21 099
Summa anskaffningsvärde	161 841	126 420
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-67 508	-69 413
Årets avskrivning	-11 975	-12 565
Årets utrangering	2 561	14 470
Summa ackumulerade avskrivningar	-76 922	-67 508
Planenligt restvärde inventarier	84 919	58 912

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	215 540	90 444
Under året nedlagda kostnader	344 070	270 082
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-371 155	-125 874
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-37 049	-9 112
Nedskrivning pågående nyanläggning	-	-10 000
Summa	151 406	215 540

29

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2015	2014
Vid årets början	50	24 382
Avyttring	-	-2 908
Omklassificering	-	-21 424
	50	50

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2015-12-31	Eget kapital 2015-12-31	Årets resultat
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	50	6

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	61 367	34 855
Tillkommande fordringar	6 868	26 512
Kortfristig del av långfristig fordran	-34 854	-
Summa anskaffningsvärde	33 381	61 367

Not 20 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 469	45
Omklassificering	-	21 424
	21 469	21 469

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2015-12-31	Eget kapital 2015-12-31	Årets resultat
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	45,00	45	560	191
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	21 424	50 283	1 166
			21 469	50 843	1 357

Not 21 Fordringar hos intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	4 568	-
Tillkommande fordringar	-	4 568
Reglerade fordringar	-1 568	-
	3 000	4 568

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	4 056	4 683
Avgår kortfristig del	-1 562	-1 670
Tillkommande fordringar	-	1 043
Summa	2 494	4 056

Fordringarna avser jämkningsmoms.

Not 23 Kortfristig Fordran Örebro Kommun

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernkonto	81 001	78 254
Övriga kortfristiga fordringar	4 430	1 581
Förutbetalda hyror	-50 090	-44 357
Upplupna räntor	504	-1 389
Övriga kortfristiga skulder	-3 173	-3 463
Summa	32 672	30 626

Limit koncernkonto uppgår till 70 mkr.

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning fastighetsaffär	1 854	4 104
Försäkringsskada, Länsförsäkringar	-	50
Skattekonto	914	-
Övriga poster	869	8
Summa	3 637	4 162

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	629	532
Övriga förutbetalda kostnader	810	972
Övriga upplupna intäkter	246	249
Summa	1 685	1 753

Not 26 Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2015-01-01	10 800	2 160	198 627	251 029	41 784
Vinstdisposition	-	-	-	25 284	-25 284
Utdelning	-	-	-	-	-16 500
Förändring uppskrivningsfond	-	-	-863	863	-
Årets resultat	-	-	-	-	39 768
Eget kapital 2015-12-31	10 800	2 160	197 764	277 176	39 768

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

Not 27 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	36 050	36 050
	36 050	36 050

LR

Not 28 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2015-12-31	2014-12-31
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	163 054	105 024
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	222 563	208 960
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	252 764	253 627
Övriga temporära skillnader	-	-1 110
Underskottsavdrag	-28 416	-14 234
Summa underlag uppskjuten skatt	609 965	552 267
Uppskjuten skatteskuld, 22%	134 192	121 499

Not 29 Övriga avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Infrastruktur, Örebro Kommun	1 463	2 008
Summa	1 463	2 008

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

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning inom ett år	892	991
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	650	1 538
	1 542	2 529

29

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 231	11 553
Upplupen ränta derivat	8 725	6 942
Övriga poster	2 571	2 371
Summa	20 527	20 866

Not 33 Ansvarsförbindelser

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 2016-12-31.

Generell kapitaltäckningsutfästelse har tecknats för Marieberg Utvecklings AB av Örebroporten Fastigheter AB, Lindin Förvaltning AB och AB Lokalhusman i Örebro som garanterar att Marieberg Utvecklings AB aktiekapital vid varje tillfälle hålls intakt. Utfästelsen gäller t o m 2016-04-30,

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

Örebro 2016-02-19

Lennart Bondeson
Ordförande

Mats Sjöström

Ulrika Sandberg

Per -Åke Sörman

Magnus Larsson

Johan Åqvist

Daniel Granqvist

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-19.

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor