

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- noter	14

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

Förvaltningsberättelse

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.

Allmänt 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.

Dotterbolag

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

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

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB ägs till 51 procent av Örebroporten Förvaltning AB, resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressenter AB. Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 procent av aktierna i Kikapu i Örebro AB. Syftet med bolagen är att bidra till utveckling av markområdena invid Gustavsvik i södra utkanten av centrala Örebro.

Intressebolag och liknande andelar

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.

Örebroporten Förvaltning AB ägde 33 procent av aktierna i Törsjö Logistik AB och 50 procent i aktierna i Marieberg Utvecklings AB. Då syftet med samarbetet är slutfört så har aktierna i början av året överlåtits till de övriga delägarna i respektive bolag. Detta har resulterat i en realisationsvinst med 13,8 mnkr.

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Dagdeg Eyravallen AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna. Bolaget är under likvidation som kommer att bli klar i början av år 2024.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 384 000 (380 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 5,9 (4,5) procent och den ekonomiska

vakansen till 3,6 (3,6) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 582 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa och bedömt marknadsvärde uppgår till 5 901 mnkr, se not 19.

Investeringar i mark- och fastighetsförvärv samt nyproduktion, om- och tillbyggnader

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgår till 304,3 (553,4) mnkr, varav mark utgör 9,8 mnkr. Större investeringar består av nybyggnation Kexfabriken 2, ny- och ombyggnation Tankbilen 1, samt större underhåll och hyresgästanpassningar Stinsen 20. I årets investering ingår förvärv av mark för fastigheterna Tankbilen 1 och Råberga 5:15.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 86,3 (677,5) mnkr.

Köp och försäljningar

Mark Tankbilen 1 och Råberga 5:15 har förvärvats från Örebro kommun för 9,8 mnkr. Försäljning del av Grenadjären 3 till Örebro kommun har gjorts med en realisationsförlust om 4 mnkr. Intrångsersättningar har erhållits med 0,1 mnkr.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 44,8 (42,3) mnkr och det justerade egna kapitalet till 1 001 (987) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 21,4 (21,6) procent.

Väsentliga händelser under året

2023 har såsom 2022 präglats av oro i omvärlden, geopolitiska spänningar och krig. Örebroporten märker det främst i form av lokalhyresgästers ökade säkerhetskrav på lokaler, redundanskrav och säkerhetsklassning av medarbetare. Andra påtagliga orosmoln är lågkonjunkturen, stigande räntor och fortsatt hög inflation som påverkar såväl samhällsaktörer som näringsliv och privatpersoner. Många fastighetsägare och exploatörer skjuter fram planerade byggstartar på framtiden. Den minskade tillgången på kapital, i synnerhet till ”billigt kapital”, har hämmat många fastighetsbolag att göra investeringar, noterbart är att flera haft totalt investeringsstopp. Samtidigt har efterfrågan på moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen varit god. Behovet av anpassade lokaler skapar flyttkedjor. Örebroporten har i uppdrag att komplettera marknaden med näringsfastigheter och har i flera fall kunnat möta efterfrågan från näringsliv och myndigheter, givetvis till marknadsmässiga villkor. Vakansgraden har minskat för lokaler i A-lägen och ökat för sekunda lokaler samt för lokaler i B- och C-lägen.

De större projekten som är pågående alternativt slutförts är:

- Upprustningen av Åbylunden 1 är slutförd och hyresgästen Örebro kommun har fått tillträde. Huvudentreprenören gick i konkurs under 2022 vilket innebär att projektet har drabbats av ökade kostnader. Ersättning har under året erhållits med 14 mnkr från bolagets fullgörandeförsäkring vilket bokföringsmässigt minskat bolagets investeringskostnad. Eventuell utdelning på fordringar i konkursen är ännu inte fastställd.
- Efter stadsbibliotekets avflytt har arbete pågått för att ställa om till ny användning av Kv Stinsen 20. Upprustning pågår och samtliga kontorsytor är uthyrda fördelat på flera hyresgäster, Kriminalvårdsverket tillträdde sina lokaler under Q3. Upprustning pågår av salsvåning i Medborgarhuset samt teknikuppgraderingar i Conventum Kongress inom ramen för Conventums

förhyrning.

- Lokalanpassning och tillbyggnad av lokaler för Teknik- och serviceförvaltningen har gjorts på fastigheten Tankbilen 1 i Berglunda. Inflyttning har skett under Q3.
- Expansiva Norrcity stärks i flera steg. Uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm har gjorts på fastigheten Kexfabriken 2. Den första hyresgästen SCB flyttade in under Q3. Uthyrning av resterande ytor är klar och anpassning av de lokalerna pågår. Beslut är fattat att rusta upp det gamla kontorshuset på samma fastighet. Nuvarande hyresgäst TietoEvry flyttar till annan hyresvärd under 2024 och ny hyresgäst, Skatteverket, är kontrakterad för inflyttning våren 2026. Kommande bostadsbyggrätt inom samma fastighet har bjudits ut på marknaden med gott intresse, försäljning planeras ske 2024.
- Lokalanpassningar pågår i Skofabriken i Skebäck för flera kontorshyresgäster.
- Tillbyggnad har skett av terrass till restauranglokal i norra läktaren på Behrn arena sommar. Anpassningar pågår av tidigare butiklokal till två nya restauranglokaler i bottenplanet i samma byggnad. Anpassningar av serveringsytor i hockeyarenan har gjorts, även utbyte av jumbotron och tillskapande av loungeytor har genomförts.
- Lokalanpassningar pågår i Kvinnersta för Örebro kommuns förhyrning.

Örebroporten sålde del av Pappers bruket 13 till Örebro kommun sommaren 2016. För denna mark föreligger saneringsbehov. Avsättning har skett med 7,5 mnkr i bolagets räkenskaper år 2017 för sanering av området. Saneringsarbetet är ännu inte helt färdigställt. Avsättningen i räkenskaperna bedöms vara tillräcklig.

Värdering av bolagets fastigheter har gjorts av Svefa under hösten. Ledningens bedömning är att det vid årsskiftet finns nedskrivningsbehov av Pappers bruket 13 men i övrigt inte något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	mnkr	470	392	376	351
Driftnetto	mnkr	307	249	247	238
Resultat efter finansnetto	mnkr	45	42	129	50
Balansomslutning	mnkr	4 675	4 570	4 084	3 853
Soliditet	%	21,4	21,6	23,7	22,6
Direktavkastning	%	7,5	6,6	7,1	7,6
Avkastning på eget kapital	%	4,5	4,3	14,0	5,7
Avkastning på totalt kapital	%	2,9	2,4	4,6	2,7
Bruttolåneräntor	%	2,7	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad	%	57,9	54,5	52,7	56,5
Räntetäckningsgrad	ggr	3,3	3,8	5,6	4,6
Skuldsättningsgrad	ggr	3,4	3,4	3,0	3,2
Bokfört värde materiella anläggningstillgångar	mdkr	4 582	4 432	4 011	3 742
Marknadsvärde fastigheter	mdkr	5 901	6 132	5 485	4 947
Årsarbetare		46	44	41	39

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer som ett komplement till marknaden fortsätta att vara aktivt i näringslivetableringar för att bidra till ett växande och starkare Örebro. Bolaget kommer också fortsätta arbeta med 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 att bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun. Vidare kommer bolaget fortsätta med att skapa förutsättningar för att kunna överlåta enskilda byggnader och byggbar mark till aktörer när så är lämpligt. Flera planprocesser pågår för att skapa framtida byggrätter för både marknadens behov och för kommunkoncernens behov.

Hysesintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från Örebro kommun och kommunkoncernen utgör en väsentlig del av hyresintäkterna.

Kostnaden för media utgör cirka 41 procent av driftskostnaderna, varav 16 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftskostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 1,3 mnkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en koncern-gemensam finanspolicy samt riktlinjer för finanshantering som årligen fastställs av styrelsen. Dessa innehåller bemyndiganden och mandat, samt en definition av koncernens syn på risk 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. Bolaget har under året utökat sin skuld med 75 mnkr. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2023 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 6,1 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 5,9 procent av uthyrningsbar yta, varav en stor del avser ytor som Kvinnerstaskolan lämnat. Andra vakanta ytor finns fördelat över beståndet, företrädesvis på B- och C-lägen.

Utredning pågår av framtiden för Svampenterminalen. Risk finns för framtida större saneringsåtaganden.

Planprocess pågår för omställning av Virkeshandlaren 11 på Aspholmen till ny användning efter att Tekniska förvaltningen lämnat lokalerna.

Planprocess pågår för Kexfabriken 1, 2 och 3 liksom för Tågmästaren 24. För Målaren 19 väntas också planprocess påbörjas inom kort.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping.

En strategisk utvecklingsplan för Eyrafältet är under framtagande.

Finansiering och användning av finansiella instrument

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

Örebro kommun emitterar gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar. Gröna obligationer är ett sätt att finansiera särskilt miljöinriktade investeringsprojekt. Det är ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar och samtidigt

uppmuntra investerare att placera i gröna och hållbara projekt. Örebroporten Fastigheter AB har finansierat Novahuset (Universitetet 6), Tybblelundshallen (del av Alby 11:332), Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7), del av Kexfabriken 2 och Åbylunden (del av Mälaren 19) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 1 365 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 418 (3 343) mnkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta och till rörlig ränta.

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

All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Av bolagets låneskuld är 76,1 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2024-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till 111,8 (280,8) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Positivt belopp visar övervärden d v s realiserade vinster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 2,7 (2,0) procent. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 7,0 (7,0) år.

Nyupptagna lån under året uppgår 75 mnkr.

Måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål.

Styrelsens presidium och bolagsledning har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet och aktuella uppdrag. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget själva har rådighet över de uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats.

Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomi-, fastighets- och projektavdelningen arbetar nära varandra. Fortlöpande görs uppföljningar och analyser på fastighetsnivå samt på resultat-, balans- och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning ses regelbundet över och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter till styrelsen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar.

Ekonomisk uppföljning av samtliga dotter- och intressebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse, revisor och Örebro Rådhus AB.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Det pågår en ständig ändamålsenlig utveckling av processer och rutiner. Styrelsen har beslutat att bolaget i allt väsentligt skall följa Örebro kommuns riktlinje för intern kontroll.

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Frågor kring hållbarhet tar alltmer plats i samhället, inte minst kring utsläpp av växthusgaser och ett förändrat klimat. Det är en ödesfråga, vi förändrar förutsättningarna för att leva på jorden. Hållbarhet inom Örebroporten berör stort och smått och träffar alla anställda på olika sätt.

De frågor som har haft störst fokus det gångna verksamhetsåret är hur vi kan:

- Minska utsläppen från vår energianvändning
- Bygga nytt och bygga om på ett sätt som genererar låga utsläpp och innefattar kloka materialval
- Samarbeten med andra aktörer, vi är en del i samhället och tillsammans blir utväxlingen mycket större

Samverkan med kommunen och övriga bolag är en nyckel i ett framgångsrikt arbete. Under året har Örebroporten deltagit i framtagandet av en ny klimatstrategi. Den nya strategin fångar upp fler områden än tidigare och dessutom blir målsättningar, beräkningsmodeller och insamling av data mer synkroniserat mellan bolag och nämnder. En stor skillnad är målen för energianvändningen. Dessa revideras, vilket innebär att målet för användning av el för Örebroporten främst fokuserar på fastighetsdelen. Det finns många olika upplägg för hyresavtalen och ibland ingår verksamhetens el i hyran, denna del omfattas inte av Örebroportens mål i den nya klimatstrategin.

Den nya målen i enlighet med strategin är att vi som bolag ska:

- Sänka förbrukningen av fjärrvärme med åtta procent från 2022 års nivå till utgången av 2030.
- Sänka förbrukningen av fastighetsel med tolv procent, från 2022 års nivå till utgången av 2030

Roller och ansvar i organisationen har justerats för att få mer fokus på optimering och drift av fastigheterna. Detta kommer att innebära att styrning och kontroll ökar, samtidigt som inomhuskomfort förbättras och/eller energianvändningen sjunker, allt beroende på fastighetens status innan åtgärder vidtas.

Rapportering av energi sker nu i enlighet med den nya strategin, vilket gör att energianvändningen fördelas på flera olika delområden. Elanvändningen har ökat något medan användningen av fjärrvärme sjunkit lite grann. All statistik återfinns i hållbarhetsrapporten och även en utförligare analys av förändringarna.

Ett annat stort arbete som knyter an till många frågor som är kopplade till vår verksamhet är att Örebro kommun är en av flera kommuner som är delaktiga i ”Hållbara Städer”. Projektet har bland annat till syfte att skapa plattformar och nätverk för att hantera olika frågor som innebär en minskad belastning av växthusgaser. Örebroporten är en av medlemmarna i projektet och vi är delaktiga i flera arbetsströmmar.

Innovationsgemenskapen, som drivs av alla tre kommunala fastighetsbolag har under året fortsatt arbetet i flera arbetsströmmar. Dokumentation och styrning av våra styrsystem, pilotprojekt och vidareutveckling av samarbetet är några av de områden som fortgått under 2023. Under året startades AI-styrning av värmesystemet på Rådhuset, styrsystemet har tidigare använts på bostäder inom innovationsgemenskapen och testas nu på en helt annan typ av fastighet. I nuläget är det fortfarande oklart vilka effekterna blir av

styrningen, men bättre inomhusklimat och möjligheter till lägre förbrukning av fjärrvärme och på sikt kyla.

Örebroporten bygger, renoverar och anpassar många lokaler. Val av material och metoder i byggprocessen är avgörande för storleken på klimatbelastningen. Dessutom innehåller många byggprodukter ämnen som är skadliga för miljö och hälsa. En bra styrning och kontroll på vad vi bygger in är avgörande för att bygga en smart och hållbar stad. I enlighet med kommunens strategi för ett miljöanpassat byggande ska Örebroporten bland annat:

- utföra all projektering av nyproduktion och större ombyggnationer som lägst i enlighet med kriterierna för Miljöbyggnad, nivå silver.
- sträva efter att energianvändningen vid större renoveringar halveras
- minska mängden byggavfall
- bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad avseende utomhusmiljön i samband med nyproduktion

Örebroporten är en av aktörerna som står bakom nyöppnade Örebro Byggretur. Byggreturen är ett sätt att öka återanvändningen, och minska spillet och även ta tillvara på produkter som kan användas igen. I projekt kan överblivet material eller material som monteras ner, lämnas till byggreturen i stället för att kasseras. Där tas materialet om hand och sedan läggs det ut till försäljning. Örebroporten har lämnat en del material och även börjat göra återbruksinventeringar vid ombyggnationer.

Örebroportens uppdrag är att bygga ett starkare Örebro, vilket även inkluderar att skapa hållbara miljöer. Flera av fastigheterna är omställningsfastigheter. För dessa områden pågår arbetet med att skapa möjligheter för framtida ny användning. Områdena är i olika faser. Fastigheten Virkeshandlaren 11 där Teknik- och serviceförvaltningen haft sina lokaler fram till i höstas är ett sådant exempel. Området ligger i Aspholmen och planer för omställning till framtida bostadskvarter pågår för fullt.

Örebroporten är en del i Örebro kommunkoncern. Under året stod det klart att kommunen träffas av ny lagstiftning på koncernnivå gällande hållbarhetsrapportering. De nya reglerna träffar koncernen från 2026, vilket innebär att verksamhetsåret 2025 ska rapporteras i enlighet med de nya kraven. Regelverket är omfattande och innebär att rapporteringen blir mer styrd. Alla bolag inom koncernen måste redovisa mer likartat. Ett gemensamt projekt har startats inom koncernen för att i god tid bygga upp en struktur och metod för kommande rapporteringar.

Riskbedömningar görs kontinuerligt för att ringa in och förebygga risker. En av de stora riskerna som vi står inför med de klimatförändringar som förväntas är risken för översvämning. Vid förändringar av en byggnad eller vid nyproduktion vidtas åtgärder för att minska dessa risker. I det befintliga beståndet handlar riskhantering mer om att ha en beredskap och kunskap om åtgärder som minskar skadorna.

I övrigt är flera omställningsfastigheter förorenade. Ytterligare utredningar har gjorts under 2023 för att ringa in och enklare kunna hantera föroreningarna vid kommande arbeten. Områden där utredningar och saneringar har påbörjats är bland annat Virkeshandlaren 11 och delar av Pappersbruket 13. I dagsläget finns ingen bedömning av kostnaderna för att åtgärda dessa områden.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Örebroporten Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport. Denna hållbarhetsrapport omfattar Örebroporten Fastigheter. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Rapporten finns tillgänglig på www.orebroporten.se/hallbarhetsarbete.

Förändring av eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Reserv- <u>fond</u>	Uppskrivnings- <u>fond</u>	Balanserade <u>vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2023-01-01	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698
Vinstdisposition	-	-	-	35 698	-35 698
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-452	452	-
Årets resultat	-	-	-	-	531
Eget kapital 2023-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>120 034</u>	<u>818 202</u>	<u>531</u>

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	818 201 514
Årets resultat	531 478
	<u>818 732 992</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	796 732 992
	<u>818 732 992</u>

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	2023	2022
Nettoomsättning	2, 4, 5	470 152	391 980
Driftskostnader	5, 6, 7	-130 796	-116 169
Underhållskostnader		-24 753	-20 531
Fastighetsskatt		-7 472	-5 849
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-162 447	-124 997
Bruttoresultat		<u>144 684</u>	<u>124 434</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-14 246	-13 318
Resultat vid försäljning av fastigheter		-3 894	6 127
Övriga rörelseintäkter		4 088	2 183
Övriga rörelsekostnader	11	-13 991	-19 033
Rörelseresultat		<u>116 641</u>	<u>100 393</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	13 900	500
Resultat från andelar i intresseföretag	13	488	328
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	3 069	817
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-89 344	-59 716
Resultat efter finansiella poster		<u>44 754</u>	<u>42 322</u>
Överavskrivningar		-44 000	-4 950
Lämnat koncernbidrag		-22	-
Skatt på årets resultat	17	-201	-1 674
Årets resultat		<u>531</u>	<u>35 698</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	3 930 263	3 387 533
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	565 102	367 025
Pågående nyanläggningar	21	86 317	677 500
		<u>4 581 682</u>	<u>4 432 058</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	75	75
Fordringar hos koncernföretag	23	-	26 160
Andelar i intresseföretag	24	21 429	21 431
Andra långfristiga fordringar	25	171	297
		<u>21 675</u>	<u>47 963</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 605 822</u>	<u>4 482 486</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		3 314	5 927
Fordringar hos koncernföretag		174	80
Fordringar hos intresseföretag		-	122
Skattefordringar		660	6
Fordringar Örebro kommun	26	44 611	65 490
Övriga kortfristiga fordringar	27	3 519	4 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	16 945	11 176
		<u>69 223</u>	<u>86 878</u>
<u>Kassa och bank</u>		31	516
Summa omsättningstillgångar		<u>69 254</u>	<u>87 394</u>
Summa tillgångar		<u>4 675 076</u>	<u>4 569 880</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	30	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	31	120 034	120 486
		<hr/>	<hr/>
		132 994	133 446
 <u>Fritt eget kapital</u>	32		
Balanserade vinstmedel		818 202	804 052
Årets resultat		531	35 698
		<hr/>	<hr/>
		818 733	839 750
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		951 727	973 196
 Obeskattade reserver	33	<hr/>	<hr/>
		61 725	17 725
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	130 367	105 416
Övriga avsättningar	35	8 472	4 870
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		138 839	110 286
 Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	3 418 000	3 343 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	171	297
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 418 171	3 343 297
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 480	106 184
Skulder till koncernföretag		1 465	1 968
Skulder till intresseföretag		1 641	860
Övriga kortfristiga skulder		18 906	7 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	19 122	8 772
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		104 614	125 376
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		4 675 076	4 569 880

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	44 754	42 322
Av- och nedskrivningar	163 077	125 582
Justering resultat materiella anläggningstillgångar	8 012	-136
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar	-14 388	-828
Erhållen/betald skatt	-1 611	-7 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 844	159 063
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	9 582	89 530
Förändringar skulder och avsättningar	-9 365	31 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 061	279 611
Investeringsverksamheten		
Investeringar fastigheter	-304 256	-553 429
Sålda materiella anläggningstillgångar	121	7 126
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	26 288	-168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-277 847	-546 471
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	75 000	450 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	9 913	-161 968
Erhållen utdelning	14 388	828
Lämnad utdelning	-22 000	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 301	266 860
Årets kassaflöde	-485	0
Likvida medel vid årets början	516	516
Likvida medel vid årets slut	31	516
Tilläggsupplusningar till kassaflödesanalys		
<i>Betalda och erhållna räntor</i>		
Erhållen ränta	3 069	817
Erlagd ränta	86 647	58 121

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

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

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, 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.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Bolagets pensionsplan utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal via KAP-KR.

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.

VDs pensionsplan är förmånsbestämd.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott redovisas som fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i Andelar hos koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Inkomstskatt

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 och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar och skulder nettoredovisas. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

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.

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.

Tillkommande utgifter

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.

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagt tid. Varje projekt värderas individuellt och projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader	3-100 år
Markanläggning	4-50 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-50 år
Anslutningsavgifter	20 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. Nyttjandeperioden kan komma att justeras löpande på enskilda fastigheter till följd av att ny fakta tillkommer.

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens nyttoperiod.

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

Stomme och grund	33-100 år
Takbeklädnad	10-50 år
Fasadbeklädnad	10-100 år
Byggnad invändigt	20-50 år
VVS-installationer	15-50 år
Elkraftsystem	15-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	20 år
Hysesgästanpassning	3-10 år
Övrig restpost	5-50 år

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften inklusive första förhöjd förstagångshyra kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

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.

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

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, företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

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.

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. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförts till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltal

Driftnetto

Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning

Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inventarier hänfödda till byggnad.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella kostnader delat med genomsnittligt justerat eget kapital.

Bruttolåneräntor

Nettoräntekostnad inklusive avgift till Örebro kommun delat med genomsnittlig vägd skuld.

Belåningsgrad

Kvoten mellan låneskuld och marknadsvärde fastigheter

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader plus avskrivningar delat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Kvoten mellan justerad låneskuld och justerat eget kapital

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006, med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 %.

Örebroporten Fastigheter AB som utgör moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB.

Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning(83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 4,8 (5,2) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 63,9 (64,0) procent av nettoomsättningen. Inköp uppgår till 1,4 (0,8) procent av totala inköp exklusive räntor och fastighetsaffärer.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpningar av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende posten materiella anläggningstillgångar, fastigheter. Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig.

I samband med årsbokslut bedöms hurvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Verkligt värde avser nuvärdet av framtida kassaflöden och restvärde för tillgången. Om en indikation finns att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde, beräknas en tillgångs återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde så beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjande värde beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för väsentliga justeringar under nästkommande år.

Not 4 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyresintäkter	468 691	390 545
Övriga intäkter	1 461	1 435
Summa	<u>470 152</u>	<u>391 980</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2024	246	127 095	24
2025	48	58 814	11
2026	51	19 186	4
2027	12	27 433	5
2028-	<u>50</u>	<u>296 073</u>	<u>56</u>
Totalt	<u>407</u>	<u>528 601</u>	<u>100</u>

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	176	337
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	85	69
	<u>261</u>	<u>406</u>

Leasingavtalen avser företagsbilar, kontorsmaskiner samt komprimator.

Leasingavtal där företaget är leasegivare (hyresavtal)

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	523 321	471 067
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 407 394	1 166 449
Förfaller till betalning senare än fem år	1 901 063	1 856 222
	<u>3 831 778</u>	<u>3 493 738</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut som operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Beloppen är inte diskonterade.

Not 6 Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsservice	35 662	27 410
Elförbrukning	33 138	32 356
Värmeförbrukning	16 404	14 609
Vattenförbrukning	3 244	3 144
Sophantering	931	886
Försäkring	5 707	5 214
Tomträttsavgälder/arrenden	1 279	1 095
Personalkostnader	31 784	29 025
Avskrivningar inventarier	569	516
Intern lokalyra	2 078	1 914
Summa	<u>130 796</u>	<u>116 169</u>

Not 7 Medelantal anställda, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	34	31
Kvinnor	12	13
Totalt	<u>46</u>	<u>44</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 410	2 275
Övriga anställda	27 353	25 026
Totala löner och ersättningar	<u>29 763</u>	<u>27 301</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 393	9 459
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 690 (662))	3 846	3 271
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>44 002</u>	<u>40 031</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,94	5,81

Under 2023 har till styrelsen utbetalats 560 (715) varav 0 (135) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 131,4 tkr. Till vd har lön utgått med 1 718 (1 560). 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	20%
Andel män i styrelsen	60%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67%	60%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33%	40%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avskrivningar på byggnader	99 900	90 106
Avskrivningar på markanläggningar	6 902	6 040
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	35 645	28 851
Nedskrivning på byggnader	20 000	-
Summa	<u>162 447</u>	<u>124 997</u>

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration. Avskrivningar ingår i posten med 60,3 (69,3) tkr.

Not 10 Revisionskostnad

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	130	159
-Skatterådgivning och övriga tjänster	110	48
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	77	69
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young	133	143
Summa	<u>450</u>	<u>419</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 11 Övriga rörelsekostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förgäves projektering	2 386	609
Utrangering byggnad/inventarier	8 133	1 513
Kundförlust	-413	447
Exploateringskostnader	-	13 500
Kostnader av engångskaraktär	3 885	2 964
Summa	<u>13 991</u>	<u>19 033</u>

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	13 900	500
Summa	<u>13 900</u>	<u>500</u>

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	488	328
Summa	<u>488</u>	<u>328</u>

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Örebro kommun, ränteintäkter	2 912	775
Övriga ränteintäkter	157	42
Summa	<u>3 069</u>	<u>817</u>

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	141 151	38 318
Övriga räntekostnader	-51 807	21 398
Summa	<u>89 344</u>	<u>59 716</u>

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteswapar	111 838	280 780
Kontrakt med negativa verkliga värden		

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skattereduktion inventarier	8 171	-
Uppskjuten skatt	-8 372	-1 674
Skatt på årets resultat	<u>-201</u>	<u>-1 674</u>
Redovisat resultat före skatt	732	37 372
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	151	7 699
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-272	-1 347
Ej avdragsgill nedskrivning	4 120	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 700	238
Återförda ej avdragsgilla kostnader	-92	92
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat fastighetsförsäljningar	-	1
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-8 990	-6 312
Ej utnyttjat underskottsavdrag	1 232	-287
Ej skattepliktiga intäkter	1 151	-84
Temporära skillnader fastigheter	-19 541	-7 981
Övriga temporära skillnader	11 169	6 307
Redovisad skattekostnad	<u>-8 372</u>	<u>-1 674</u>

Not 18 Övriga immateriella anläggningstillgångar

Servitut att nyttja utrymme för att anlägga, bibehålla och underhålla förbindelsegång med tillhörande anordningar till förmån för Örebro Stinsen 20 som belastar Örebro Stinsen 18.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 896 030	3 847 810
Nybyggnation- och anskaffningar	591 418	50 118
Omklassificering	16 579	-
Avyttringar och utrangeringar	-17 026	-1 898
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>4 487 001</u>	<u>3 896 030</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-845 187	-756 453
Årets avskrivning	-99 297	-89 503
Avyttringar och utrangeringar	8 922	769
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-935 562</u>	<u>-845 187</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	55 600	55 600
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	55 600
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-5 878	-5 275
Årets avskrivning	-603	-603
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-6 481	-5 878
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-226 200	-226 200
Nedskrivningar	-20 000	-
Summa nedskrivningar byggnader	-246 200	-226 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	341 523	346 311
Nyanskaffningar	9 811	1 020
Avyttringar	-	-808
Omklassificering	-	-5 000
Summa anskaffningsvärde mark	351 334	341 523
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	104 400	104 400
Summa uppskrivningar mark	104 400	104 400
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-10 000
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	130 468	129 628
Nybyggnation och anskaffningar	59 857	5 667
Avyttringar och utrangeringar	-42	-4 827
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	190 283	130 468

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-53 223	-51 959
Årets avskrivning	-6 902	-6 040
Avyttringar	13	4 776
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-60 112	-53 223
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>3 930 263</u>	<u>3 387 533</u>

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 153,5 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 256,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa AB med värdetidpunkt 2023-11-01. Bedömt marknadsvärde uppgår till 5 901 mnkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Orsprismetoden har särskilt under 2023 påvisat sig vara en mycket oprecis indikator för värdenivåer pga. mycket låga transaktionsvolymerna. Utöver detta saknar metoden generellt sätt möjligheten att ta hänsyn till hyresnivåer, vakanser, fastighetens unika förutsättningar, skick samt underhåll. Kassaflödesanalysen vid avkastningsmetoden bygger på en nuvärdeberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut som divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta plus kompensation för inflationsförväntningar plus fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med 2023-11-01 och tio år framåt med en inflationstakt på 6 procent för 2023, och därefter 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	537 205	518 228
Årets inköp	234 353	19 002
Årets utrangeringar/försäljningar	-3 864	-25
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	767 694	537 205

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-170 180	-140 769
Årets avskrivning	-36 276	-29 436
Årets utrangeringar/försäljningar	3 864	25
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-202 592	-170 180
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>565 102</u>	<u>367 025</u>

Not 21 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående balans	677 500	199 878
Under året nedlagda kostnader	303 968	555 918
Under året kostnadsförda projekt	-4 779	-6 187
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-659 850	-55 522
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-230 522	-16 587
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>86 317</u>	<u>677 500</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vid årets början	75	75
	<hr/>	<hr/>
	<u>75</u>	<u>75</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Eget kapital 2023-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	14 027	13 884
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	<u>25</u>	26	<u>2</u>
			75		13 886

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	26 160	25 836
Avgående fordringar	-26 160	324
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>26 160</u>

Not 24 Andelar i intresseföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 431	21 431
Avyttring	-2	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>21 429</u>	<u>21 431</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Eget kapital 2023-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	482	-144
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>60 901</u>	<u>1 171</u>
			21 429	61 383	1 027

Örebroläktaren AB är under likvidation som beräknas klar i början av år 2024.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	297	453
Avgår kortfristig del	-126	-156
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>171</u>	<u>297</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Koncernkonto	144 615	154 528
Fordran försäljning fastighet	7 486	7 051
Övriga kortfristiga fordringar	2 769	3 480
Förutbetalda hyror	-93 569	-80 460
Övriga kortfristiga skulder	-1 878	-11 158
Upplupna räntor	-14 812	-7 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	44 611	65 490
	<hr/>	<hr/>

Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mnkr.

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Försäkringsersättning, Länsförsäkringar	3 037	2 676
Skattekonto	12	1 245
Övriga poster	470	156
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 519	4 077
	<hr/>	<hr/>

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda räntekostnader	6 389	2 224
Förutbetalda försäkringspremier	5 810	4 577
Upplupna intäkter	1 694	808
Övriga förutbetalda kostnader	3 052	3 567
	<hr/>	<hr/>
Summa	16 945	11 176
	<hr/>	<hr/>

Not 29 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 2023-01-01	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698
Vinstdisposition	-	-	-	35 698	-35 698
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-452	452	-
Årets resultat	-	-	-	-	531
Eget kapital 2023-12-31	10 800	2 160	120 034	818 202	531

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Uppskrivningsfond

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående saldo	120 486	120 937
Årets avskrivningar, byggnader	-452	-451
Utgående saldo	<u>120 034</u>	<u>120 486</u>

Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till

4 248 164	4 277 936
-----------	-----------

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 32 Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	818 201 514
Årets resultat	531 478
	<u>818 732 992</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	796 732 992
	<u>818 732 992</u>

Not 33 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Överavskrivningar	61 725	17 725
	<u>61 725</u>	<u>17 725</u>

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	266 348	184 841
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	223 968	210 016
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	153 520	154 122
Övriga temporära skillnader	-10 985	-6 507
	<u>632 851</u>	<u>542 472</u>
Summa underlag uppskjuten skatt	632 851	542 472
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	130 367	111 749
Skattereduktion inventarier	-	-6 333
Utgående uppskjuten skatteskuld	<u>130 367</u>	<u>105 416</u>

Not 35 Övriga avsättningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	195	256
Exploateringskostnader	5 000	-
Saneringskostnader	3 277	4 614
Summa	<u>8 472</u>	<u>4 870</u>

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	171	297
	<u>171</u>	<u>297</u>

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	12 622	5 751
Övriga poster	6 500	3 021
Summa	<u>19 122</u>	<u>8 772</u>

Not 39 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 41 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter vid innevarande eller föregående balansdag.

Not 42 Uppgift om moderföretag

Örebroporten Fastigheter AB upprättar ingen koncernredovisning. Moderbolaget Örebro Rådhus AB, 556005-0006, med säte i Örebro, upprättar koncernredovisning för den största och minsta koncernen som bolaget tillhör.

Not 43 Åtaganden till förmån för koncernföretag m fl

Inga åtaganden finns till förmån för koncern eller intressebolag.

Örebro 2024-

Anders Åhrlin
Ordförande

Jonas Karlsson

Efwa Nilsson

Mårten Blomqvist

Elisabeth Karlsson Zuaw

Cecilia Hermansson

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.