

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 är nybildat under året och 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 markområden 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.

Marieberg Utvecklings AB ägs av Örebroporten Förvaltning AB tillsammans med AB Lokalusman i Örebro, och Lindin Förvaltning AB. 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.

Örebroporten Förvaltning AB äger 33% av aktierna i Törsjö Logistik AB. Övriga delägare är Lokalusman i Örebro 2 AB (33%) och Catena Logistik AB (34%). Bolaget har till ändamål att utveckla fastigheten Örebro 13:2 genom planläggning så att det blir möjligt att uppföra logistiklokaler, särskilt med inriktning på sådana som kräver tillgång till järnvägsspår.

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Restaurang 4e våningen. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i norra läktaren (Behrn Arena, fotboll). Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 380 000 (364 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 5,3 (2,8) procent och den ekonomiska vakansen till 4,2 (1,5) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 011 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2021 och bedömt marknadsvärde uppgår till 5 485 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 524,5 (412,3) mnkr. Större investeringar består av färdigställande nybyggnation av Klockaregården 7 (Kulturkvarteret) och pågående nybyggnation Kexfabriken 2. Större underhåll och hyresgästanpassningar har färdigställts för Klockaregården 7 (fd Riksbankshuset) och pågår för Målaren 19. I årets investering ingår förvärv av fastigheten Tankbilen 1 samt markförvärv Vinterstadion 1 och Råberga 5:15.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 199,9 (612,6) mnkr vilket främst utgörs av nybyggnation Kexfabriken 2 och ROT renovering Målaren 19.

Köp och försäljningar

Se rubriken väsentliga händelser under året.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 129,3 (49,8) mnkr. Resultatet har påverkats av anteciperad utdelning med 103,9 mnkr från Örebroporten Holding AB, som härör sig från försäljning av Rodret 6 och 8. Samtidigt har en bokföringsmässig nettoförlust från försäljningen redovisats med 32,2 Mnkr. Det justerade egna kapitalet uppgick till 970 (872) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 23,7 (22,6) procent.

Väsentliga händelser under året

Covid-19 har fortsatt påverkat en del av hyresgästernas verksamhet, framför allt inom skolor, kongress, restaurang, kultur och idrott.

Byggnation av Kulturkvarteret för bibliotek, kulturskola, restaurang och multiscen blev färdigställd under våren 2021. Upprustning har gjorts av tekniska system och hyresgästanpassning för konsthall i fd Riksbankshuset.

Upprustningen av Målaren 19 har påbörjats. Upprustningen avser en totalrenovering. Framtida hyresgäst är Örebro kommun.

Upprustning av fd bibliotekslokalerna har påbörjats. Hyresavtal har tecknats med Statens servicecenter för del av lokalytorna med inflyttning i april 2022.

Örebroporten sålde del av Pappersbruket 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 Newsec under hösten. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Aktieöverlåtelseavtal tecknades 2021 att förvärva samtliga aktier i Fastigheterna Tankbilen 1 och 2 i Örebro AB, 559267-6356 med tillträde 15 januari 2021. Bolaget fusionerades till Örebroporten Fastigheter AB den 28 april. Anskaffningsvärde för Tankbilen 1 och 2 uppgår till 216,1 Mnkr. Syftet med förvärvet är att Örebro kommuns tekniska förvaltning efter anpassningar skall etablera sin verksamhet på fastigheterna.

Örebroporten Holding AB, 559308-8684, har under våren sålt samtliga aktier i Bettorpsdepån i Örebro AB till Svelandstrafiken AB, 556555-3350. Försäljningen av Rodret 6 och 8 har skett av Örebroporten Fastigheter AB genom paketering till ett nybildat bolag, Bettorpsdepån i Örebro AB, 559313-7481. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 203 Mnkr. Bolagens nettovinst från försäljningen uppgår till 71,7 mnkr vilket utgörs av vinst vid försäljning aktier med 103,9 mnkr och förlust vid paketering med 32,2 mnkr.

Örebroporten Fastigheter AB har år 2020 fattat beslut om uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm på Kexfabriken 2. Detta beslut har godkänts av kommunfullmäktige i Örebro i början av 2021. Örebroporten har tecknat hyresavtal med SCB om ca 7 900 kvm kontor på Kexfabriken 2 med inflyttning september 2023. Nybyggnationen pågår enligt plan.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	mnkr	376	351	365	410
Driftnetto	mnkr	247	238	239	272
Resultat efter finansnetto	mnkr	129	50	418	-121
Balansomslutning	mnkr	4 084	3 853	3 567	3 800
Soliditet	%	23,7	22,6	24,8	12,2
Direktavkastning	%	7,1	7,6	7,1	7,8
Avkastning på eget kapital	%	14,1	5,7	61,9	neg
Avkastning på totalt kapital	%	4,6	2,7	12,5	3,0
Bruttolåneräntor	%	1,9	1,9	1,8	2,8
Årsarbetare		41	39	36	37

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkterna 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 41 procent av driftskostnaderna, varav 14 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 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 utökat sin skuld med 100 mnkr.

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2021 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 5,3 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 5,3 procent av uthyrningsbar yta, varav en stor del avser ytor som Kvinnerstaskolan lämnat. Osäkerhet råder om hur Covid-19 påverkar framtida efterfrågan på lokaler.

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

Bolaget kommer fortsätta att vara aktivt i näringslivetableringar 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 aktörer som på ett bättre sätt kan utveckla dessa.

Fortsatt underhåll och anpassningar kommer att ske av våra skolfastigheter.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter. Bolaget har haft en fortsatt begränsad verksamhet under 2021 på grund av covid 19 vilket ser ut att hålla i sig åtminstone första halvåret 2022.

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

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 låna pengar till 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 bland annat finansierat Novahuset (Universitetet 6), Tybblelundshallen (Almby 11:332) och Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 940 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 2 893 (2 793) 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 88,1 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2023-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till -124,5 (-261,9) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden d v s orealiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 1,87 (1,89) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 8,1 (8,6) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

Nyupptagna lån under året uppgår 100 mnkr.

Måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer med 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.

Konkurrensverket har mottagit en anmälan om ”påstådd konkurrensbegränsande agerande”, s k prisdumpning från Fastighetsägarna Mittnord avseende Örebroportens uthyrning till SCB. Örebroportens bedömning är att den avtalade hyran är i nivå med marknadsprissättning, vilket innan tecknande av hyresavtal jämförts med aktuella marknadsbedömningar utförda av oberoende parter. Konkurrensverket meddelade i mars månad att ärendet avskrivs och läggs ner.

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 8 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Arbetet med att skapa en tydlig struktur i hållbarhetsarbetet har fortsatt under det gångna verksamhetsåret. Hållbarhetsstrategin har kompletterats med en handledning för hur verksamheten ringar in och arbetar med de olika hållbarhetsaspekterna. Dessa aspekter har värderats och utgör grunden i det fortsatta arbetet. Vissa aspekter är redan målsatta och följs kontinuerligt upp, för andra betydande aspekter arbetas mål och handlingsplaner succesivt fram.

En fråga som blir allt viktigare är gröna, hållbara, hyresavtal. Örebroporten har gröna hyresavtal med några hyresgäster. Örebroporten kommer successivt att teckna gröna hyresavtal med vår största hyresgäst Örebro kommun. Genom gröna hyresavtal kan vi tillsammans med våra hyresgäster stärka hållbarhetsarbetet ytterligare och lyfta frågor som är viktiga för bägge parter.

Örebroporten är en del av kommunkoncernen. Inom koncernen har en innovationsgemenskap börjat ta form. Grundtanken innovationsgemenskapen ska stärka, förenkla och skynda på arbetet. Utöver detta pågår ett samarbete för att bygga en samsyn kring rapportering och värdering av energi och koldioxidutsläpp. Arbetet har kommit en god bit på väg under 2021.

De krav och åtaganden Örebro kommun ställer på Örebroporten är följande:

Till och med 2030 ska Örebroporten:

- sänka fjärrvärmeförbrukning till 80,0 kWh/kvadratmeter uppvärmd yta (a-temp), vilket motsvarar 13,8 procent.
- sänka elförbrukning till 23,3 kWh/kvadratmeter a-temp, vilket motsvarar 52,9 procent.

I enlighet med övriga styrdokument från Örebro kommun ska Örebroporten:

- utföra all projektering av nyproduktion och större ombyggnationer 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
- öka andelen förnyelsebara drivmedel i den egna verksamheten

Energiförbrukningen följs kontinuerligt upp och för att säkerställa att målnivåerna från kommunen nås har Örebroporten slagit fast energimål på fastighetsnivå. Första delmålet löper till 2025 och ett andra ligger i

linje med kravet från kommunen till 2030. Utfallet för 2021 visar på att förbrukningen av fjärrvärme har sjunkit med 8,6 procent från 2014 års nivåer, till 84,8 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Elförbrukningen har för samma period sjunkit med 23,7 procent, till 37,7 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

Uppföljningen av energimålen indikerar att effektiviseringsarbetet går åt rätt håll, det finns dock viss osäkerhet på grund av pandemin. Många av våra hyresgäster påverkas kraftigt av nedstängningseffekter och detta gör att det är svårt att dra några konkreta slutsatser av resultaten.

All rapportering av energi baseras på de byggnader där vi har förbrukning för ett helt år. Byggnader som förvärvas, avyttras eller nyproduceras finns med i redovisningen de år de kan uppvisa helårsvärden, detta eftersom alla nyckeltal kopplas till ytan och ej komplett årsförbrukning leder till felaktiga värden.

Övriga krav gällande renoveringar och nyproduktion har arbetats in i Örebroportens dagliga verksamhet. Miljöbyggnad silver är miniminivå för nyproduktion och större ombyggnationer, och i flera fall läggs nivån högre. Samarbetet med kommunen fungerar bra och återrapportering av projekt görs till kommunen. Finansiering av nyproduktion och större ombyggnationer görs genom kommunens gröna obligationer och uppföljning sker på årsbasis.

Ett projekt med syfte att minska byggavfallet har startats. Projektet drivs av Örebro kommun och har till syfte att starta upp någon form av återbruk av byggvaror.

På årsbasis rapporteras även uppgifter kring företagets fordonsflotta och bränsleförbrukning. Örebroporten ligger i god linje med vad som förväntas av bolaget. Förbrukningen av fossila drivmedel är mycket låg till förmån för alternativa drivmedel. Likaså är körsträckor förhållandevis låga och fordonsparken uppfyller med god marginal de krav som ska följas.

Tre av Örebroportens fastigheter är utpekade utvecklingsområden, det vill säga områden i staden med en stor potential till förändring och bidragande till en mer hållbar stad. Det är fastigheterna Virkeshandlaren 11, Olaus Petri 3:241 och Pappersbruket 13. Samtliga dessa tre fastigheter är dessutom potentiella riskområden för markföroreningar. Under 2021 har kompletterande undersökningar gjorts på två av dessa fastigheter, Virkeshandlaren och Pappersbruket. Undersökningsarbetet är ännu inte helt klart och kompletterande undersökningar och analyser kommer att behöva göras innan det går att dra några slutsatser om kostnader och tillvägagångssätt för att hantera marken.

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

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2021-01-01	10 800	2 160	146 285	661 575	42 866
Vinstdisposition	-	-	-	42 866	-42 866
Utdelning	-	-	-	-27 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-25 348	25 347	-
Årets resultat	-	-	-	-	122 813
Eget kapital 2021-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>120 937</u>	<u>702 788</u>	<u>122 813</u>

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	702 787 923
Årets resultat	122 812 551
	<u>825 600 474</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	100 812 551
	<u>122 812 551</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	2021	2020
Nettoomsättning	2, 4, 5	376 409	350 978
Driftskostnader	5, 6, 7	-95 603	-81 847
Underhållskostnader		-27 225	-25 278
Fastighetsskatt		-6 226	-5 533
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-119 721	-131 620
Bruttoresultat		<u>127 634</u>	<u>106 700</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-15 768	-12 264
Resultat vid försäljning av fastigheter		-31 647	8
Övriga rörelseintäkter		337	1 251
Övriga rörelsekostnader	11	-1 856	-1 656
Rörelseresultat		<u>78 700</u>	<u>94 039</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	103 915	5 600
Resultat från andelar i intresseföretag	13	212	419
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	141	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-53 626	-50 398
Resultat efter finansiella poster		<u>129 342</u>	<u>49 805</u>
Överavskrivningar		-2 400	-
Erhållet koncernbidrag		-	137
Lämnat koncernbidrag		-176	-
Skatt på årets resultat	17	-3 953	-7 076
Årets resultat		<u>122 813</u>	<u>42 866</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	3 433 863	2 976 876
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	377 459	152 573
Pågående nyanläggningar	21	199 878	612 588
		<hr/>	<hr/>
		4 011 200	3 742 037
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	75	50
Fordringar hos koncernföretag	23	25 836	27 369
Andelar i intresseföretag	24	21 431	21 429
Andra långfristiga fordringar	25	453	743
		<hr/>	<hr/>
		47 795	49 591
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		4 061 460	3 794 093
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		2 811	9 383
Fordringar hos koncernföretag		231	5 379
Fordringar hos intresseföretag		1	182
Skattefordringar		151	-
Fordringar Örebro kommun	26	-	24 596
Övriga kortfristiga fordringar	27	15 237	13 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	3 449	6 136
		<hr/>	<hr/>
		21 880	58 788
<u>Kassa och bank</u>			
		516	28
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		22 396	58 816
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		4 083 856	3 852 909

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	120 937	146 285
		<hr/>	<hr/>
		133 897	159 245
 <u>Fritt eget kapital</u>	32		
Balanserade vinstmedel		702 788	661 575
Årets resultat		122 813	42 866
		<hr/>	<hr/>
		825 601	704 441
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		959 498	863 686
 Obeskattade reserver	33	<hr/>	<hr/>
		12 775	10 375
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	103 742	99 769
Övriga avsättningar	35	5 128	6 633
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		108 870	106 402
 Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	2 893 000	2 793 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	453	743
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 893 453	2 793 743
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 649	49 040
Skulder Örebro kommun	26	9 132	-
Skulder till koncernföretag		1 665	2 339
Skatteskulder		-	2 167
Skulder till intresseföretag		1 767	1 294
Övriga kortfristiga skulder		5 187	1 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	12 860	22 291
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		109 260	78 703
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		4 083 856	3 852 909

Kassaflödesanalys	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		129 342	49 805
Av- och nedskrivningar		120 252	131 835
Justering resultat materiella anläggningstillgångar		28 904	494
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar		-104 127	-6 019
Erhållen/betald skatt		-7 035	-6 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14, 15	167 336	169 544
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar fordringar		-37 017	-8 404
Förändringar skulder och avsättningar		28 181	-612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		158 500	160 528
Investeringsverksamheten			
Investeringar fastigheter		-264 189	-391 243
Investeringar inventarier		-257 785	-21 077
Sålda materiella anläggningstillgångar		103 655	16
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 796	3 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-416 523	-408 412
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	300 000
Amortering av låneskulder		-200 000	-
Förändring koncernkonto Örebro kommun		81 384	-1 135
Erhållen utdelning		104 127	6 019
Lämnad utdelning		-27 000	-57 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		258 511	247 884
Årets kassaflöde		488	0
Likvida medel vid årets början		28	28
Likvida medel vid årets slut		<u>516</u>	<u>28</u>
Tilläggsupplösningar till kassaflödesanalys			
<i>Betalda och erhållna räntor</i>			
Erhållen ränta		141	145
Erlagd ränta		51 787	49 210

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 PA-KFS09.

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 lagstadsats. 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 då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande.

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
Takbeklädning	10-50 år
Fasadbeklädning	10-100 år
Byggnad invändigt	20-50 år
VVS-installationer	15-50 år
Elkraftsystem	15-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	20-25 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 hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltal

Driftnetto

Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Soliditet

Synligt 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 synligt kapital.

Bruttolåneräntor

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

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 5,1 (5,3) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 63,7 (60,5) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 5,4 (4,7) procent av totala inköp.

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 utrangeras. 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>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter	375 584	347 255
Övriga intäkter	825	3 723
Summa	<u>376 409</u>	<u>350 978</u>

<u>Hyreskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2022	257	95 642	22
2023	56	37 503	8
2024	65	92 760	21
2025	17	38 671	9
2026-	<u>38</u>	<u>178 243</u>	<u>40</u>
Totalt	<u>433</u>	<u>442 819</u>	<u>100</u>

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	405	527
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	286	292
	<u>691</u>	<u>819</u>

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar, kontorsmaskiner samt komprimator.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	441 664	430 356
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 090 262	995 442
Förfaller till betalning senare än fem år	1 806 894	1 527 049
	<u>3 338 820</u>	<u>2 952 847</u>

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

Not 6 Driftskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsservice	17 816	17 381
Elförbrukning	20 246	15 188
Värmeförbrukning	15 011	11 177
Vattenförbrukning	2 706	1 763
Sophantering	882	738
Försäkring	4 506	4 083
Tomträttsavgälder/arrenden	1 305	1 876
Personalkostnader	30 684	27 430
Avskrivningar inventarier	471	207
Intern lokalhya	1 976	2 004
	<hr/>	<hr/>
Summa	95 603	81 847
	<hr/>	<hr/>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	29	29
Kvinnor	12	10
	<hr/>	<hr/>
Totalt	41	39
	<hr/>	<hr/>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 169	2 207
Övriga anställda	23 417	20 641
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	25 586	22 848
	<hr/>	<hr/>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 940	7 285
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 649 (609))	3 781	3 190
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	38 307	33 323
	<hr/>	<hr/>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,27	1,35

Under 2021 har till styrelsen utbetalats 702 (706) varav 130 (129) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 0 (34). Till vd har lön utgått med 1 467 (1 501). 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>2021</u>	<u>2020</u>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	30%	30%
Andel män i styrelsen	70%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avskrivningar på byggnader	86 597	75 047
Avskrivningar på markanläggningar	7 115	8 517
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	26 009	18 055
Nedskrivning på byggnader	-	30 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	119 721	131 619
	<hr/>	<hr/>

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reklam och PR	2 252	1 243
Personalkostnader inklusive VD och styrelse	9 010	7 590
Avskrivning inventarier	58	8
Övriga administrativa kostnader	4 448	3 418
	<u>15 768</u>	<u>12 259</u>

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration.

Not 10 Revisionskostnad

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	115	115
-Skatterådgivning och övriga tjänster	180	103
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	67	66
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young respektive PWC	32	105
Summa	<u>394</u>	<u>389</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>2021</u>	<u>2020</u>
Förgäves projektering	111	330
Utrangering byggnad/inventarier	1 360	409
Kundförluster	-386	917
Kostnader av engångskaraktär	771	-
Summa	<u>1 856</u>	<u>1 656</u>

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anteciperad utdelning	103 915	5 600
Summa	<u>103 915</u>	<u>5 600</u>

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelningar	212	419
Summa	<u>212</u>	<u>419</u>

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intresseföretag, ränteintäkter	-	56
Örebro kommun, ränteintäkter	65	55
Övriga ränteintäkter	76	34
Summa	<u>141</u>	<u>145</u>

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	15 462	18 119
Övriga räntekostnader	38 164	32 279
Summa	<u>53 626</u>	<u>50 398</u>

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-124 476	-261 953

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skatt	20	-688
Uppskjuten skatt	-3 973	-6 388
Skatt på årets resultat	<u>-3 953</u>	<u>-7 076</u>
Redovisat resultat före skatt	126 766	49 942
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% respektive 21,4%	26 114	10 687
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-1 500	-997
Ej avdragsgill nedskrivning	-	6 420
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	-688
Övriga ej avdragsgilla kostnader	268	444
Återförda ej avdragsgilla kostnader	-412	-
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat		
fastighetsförsäljningar	6 833	-
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-9 950	-2 447
Ej utnyttjat underskottsavdrag	37	-12 908
Ej skattepliktiga intäkter	-21 409	-1 198
Skattepliktiga intäkter	19	-
Skatt hänförlig till tidigare år	20	-
Temporära skillnader fastigheter	-3 982	6 770
Övriga temporära skillnader	9	-13 159
Redovisad skattekostnad	<u>-3 953</u>	<u>-7 076</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 329 722	3 255 868
Nybyggnation- och anskaffningar	599 892	74 584
Avyttringar och utrangeringar	-81 804	-730
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde byggnader	3 847 810	3 329 722
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-689 734	-616 653
Årets avskrivning	-85 989	-73 433
Avyttringar och utrangeringar	19 270	352
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-756 453	-689 734
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	56 900	56 900
Återföring uppskrivning	-1 300	-
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	56 900
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-4 776	-4 160
Återföring avskrivning	108	-
Årets avskrivning	-607	-616
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-5 275	-4 776
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-226 200	-196 200
Nedskrivningar	-	-30 000
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar byggnader	-226 200	-226 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	299 111	254 384
Nyanskaffningar	63 808	44 727
Avyttringar	-16 608	-
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde mark	346 311	299 111

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	128 100	128 100
Återföring uppskrivning	-23 700	-
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskrivningar mark	104 400	128 100
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-10 000
	<hr/>	<hr/>
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	168 938	161 181
Nybyggnation och nyanskaffningar	13 198	7 756
Avyttringar och utrangeringar	-52 507	-
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	129 629	168 937
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-75 184	-66 667
Årets avskrivning	-7 115	-8 517
Avyttringar	30 340	-
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-51 959	-75 184
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>3 433 863</u>	<u>2 976 876</u>

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 154,7 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 236,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2021 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 5 485 mnkr. I enstaka och stora specifika objekt har värdering uppdaterats per sista december 2021. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Ortsprismetoden uppvisar ibland osäkerheter till följd av ett lågt antal jämförbara köp samt att den inte kan ta hänsyn till hyresnivå, vakanser, utvecklings möjligheter, skick/underhåll m.m.

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 infaltionsförväntningar plus fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med januari 2022 och tio år framåt med en inflationstakt på 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	295 150	276 963
Årets inköp	257 785	21 077
Årets utrangeringar/försäljningar	-34 707	-2 890
Summa anskaffningsvärde	<u>518 228</u>	<u>295 150</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-142 577	-127 064
Årets avskrivning	-26 540	-18 271
Årets utrangeringar/försäljningar	28 348	2 758
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-140 769</u>	<u>-142 577</u>
Planenligt restvärde inventarier	<u>377 459</u>	<u>152 573</u>

Not 21 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående balans	612 588	349 410
Under året nedlagda kostnader	298 697	364 043
Under året kostnadsförda projekt	-14 822	-2 499
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-440 119	-79 057
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-256 466	-19 309
Summa	<u>199 878</u>	<u>612 588</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vid årets början	50	50
Anskaffning	25	-
	<u>75</u>	<u>50</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2021-12-31</u>	<u>Eget kapital 2021-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	557	257
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	<u>25</u>	103 940	<u>103 915</u>
			75		104 172

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	27 369	28 169
Avgående fordringar	-1 533	-800
	<u>25 836</u>	<u>27 369</u>

Not 24 Andelar i intresseföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 429	21 429
Förvärv	2	-
	<u>21 431</u>	<u>21 429</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2021-12-31</u>	<u>Eget kapital 2021-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	626	-184
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>58 195</u>	<u>1 254</u>
			21 429	58 821	1 070

Andelar Ekobil i Örebro Ekonomisk förening, org.nr 769600-6332, har ett bokfört värde med 2 tkr.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	743	1 198
Avgår kortfristig del	-290	-455
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>453</u>	<u>743</u>

Fordringarna avser jämningsmoms.

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Koncernkonto	-7 440	73 945
Övriga kortfristiga fordringar	2 503	3 852
Förutbetalda hyror	-	-51 891
Upplupna räntor	-4 132	1 451
Övriga kortfristiga skulder	-63	-2 761
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	<u>-9 132</u>	<u>24 596</u>

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

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekonto	1 626	895
Momsfordran	13 212	7 914
Övriga poster	399	4 303
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>15 237</u>	<u>13 112</u>

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	-	3 595
Övriga förutbetalda kostnader	2 934	2 309
Övriga upplupna intäkter	515	232
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>3 449</u>	<u>6 136</u>

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 2021-01-01	10 800	2 160	146 285	661 575	42 866
Vinstdisposition	-	-	-	42 866	-42 866
Utdelning	-	-	-	-27 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-25 348	25 347	-
Årets resultat	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<u>122 813</u>
Eget kapital 2021-12-31	10 800	2 160	120 937	702 788	122 813

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Uppskrivningsfond

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående saldo	146 285	146 749
Årets avskrivningar, byggnader	-456	-464
Årets försäljning, överföring till fritt eget kapital	-24 892	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>120 937</u>	<u>146 285</u>

Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till

3 941 735	3 648 869
-----------	-----------

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 Disposition av vinst (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	702 787 923
Årets resultat	122 812 551
	<u>825 600 474</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	100 812 551
	<u>122 812 551</u>

Not 33 Obeskattade reserver

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Överavskrivningar	12 775	10 375
	<u>12 775</u>	<u>10 375</u>

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	158 129	113 075
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	197 382	197 606
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	154 725	180 224
Övriga temporära skillnader	-6 632	-6 590
	<u>503 604</u>	<u>484 315</u>
Summa underlag uppskjuten skatt	503 604	484 315
Uppskjuten skatteskuld 20,6 %	<u>103 742</u>	<u>99 769</u>

Not 35 Övriga avsättningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	466	1 945
Saneringskostnader	4 662	4 688
	<u>5 128</u>	<u>6 633</u>
Summa	5 128	6 633

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	453	699
Förfaller till betalning senare än fem år	-	44
	<u>453</u>	<u>743</u>

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	4 822	14 685
Upplupen ränta derivat	4 069	3 745
Övriga poster	3 969	3 861
Summa	<u>12 860</u>	<u>22 291</u>

Not 39 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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 2022-

Lennart Bondeson
Ordförande

Mats Sjöström

Johan Kumlin

Magnus Larsson

Henrik Nordström

Per-Åke Sörman

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor