

Delårsrapport

2024

1 januari – 31 mars 2024



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

Väsentliga händelser	4
Offentliga hus i korthet	5
Finansiell information	6
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Finansiell ställning för moderbolaget	11
Redovisningsprinciper & noter	13
Avstämning nyckeltal	14
Finansiell rapportering	15
Kontakt	16
Definitioner	17

Väsentliga händelser under det fjärde kvartalet

1 januari– 31 mars 2024

- Under kvartalet har 5 fastigheter till ett sammanlagt värde av 298 MSEK avyttrats.

Offentliga Hus i korthet

OFFENTLIGA HUS ÄR ETT TILLVÄXTORIENTERAT FASTIGHETSBOLAG SOM PÅ ETT LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART SÄTT ÄGER, FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR SAMHÄLLSFASTIGHETER.

Vi vill skapa fastigheter som tar fram det bästa i varje lärare, brandman och sjuksköterska. Oavsett vilken offentlig verksamhet det gäller är vårt mål alltid detsamma – att genom bra fastighetslösningar skapa förutsättningar för en samhällsservice i världsklass. I ett samarbete där Offentliga Hus hanterar ägande, drift och utveckling av fastigheten, och det offentliga fokuserar på kärnverksamheten, kan vi tillsammans skapa lösningar som långsiktigt utvecklar både vår gemensamma välfärd och kommunens attraktivitet.

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning.

Nyckeltal januari – mars 2024



FASTIGHETER

39

st



FASTIGHETSVÄRDE

3 462

Mnkr



HYRESINTÄKTER

75,3

Mnkr



DRIFTNETTO

43,2

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE



PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER



KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 75,3 Mnkr (92,2), en minskning med 18% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 43,2 Mnkr (59,5), en minskning med 27%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under perioden och föregående år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 298 Mnkr (3 359) avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 10,6% (20,1%).

Räntekostnader är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 10,9 Mnkr (9,9). Derivatens marknadsvärde förändrades med 1,0 Mnkr under perioden (-1,8). Under perioden uppgår räntekostnaderna till -10,4 Mnkr (-18,9) och finansnettot uppgick till 28,4 Mnkr (-17,2). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -0,7 Mnkr (-2,1) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,2 Mnkr (-0,1).

Kostnaderna för administration uppgick till -4,6 Mnkr (-5,3).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -16,5 Mnkr (0,3) och uppskjuten skatt till 10,9 Mnkr (152,5). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 10% till 3 462 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,5% (4,5%) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet är densamma som SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-03-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 462 Mnkr (3 865). Under perioden har fastigheter för 298 Mnkr avyttrats. Därtill har 4 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se tabell till höger).

Periodens resultat uppgick till -43,7 Mnkr (275,0). Resultatminskningen härrör i allt väsentligt till negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2024 till 4 583 Mnkr (4 628). Soliditeten uppgick till 85,0% (74,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0,1 Mnkr (2,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 32,7 Mnkr (34,9).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2024 jan-mar	2023 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	3 865	8 078
Försäljning av fastigheter	-298	-3 879
Investeringar i befintliga fastigheter	4	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-109	-379
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 462	3 865

HYBRIDOBIGATION

Under perioden har Offentliga Hus betalat ut -1,4 Mnkr (-60,2) som härrör kupongutbetalning för hybridobligationen.

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser administration i form av inköpta tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 41,1 Mnkr (128,3) och det egna kapitalet till 3 081 Mnkr (3 042).

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MARS 2024

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SBB I NORDEN AB	255 970 150	100,00	100,00
Totalt	255 970 150	100,00	100,00

Koncernens resultaträkning

Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Intäkter	75 319	92 238	324 777
Fastighetskostnader	-32 162	-32 736	-122 612
Driftnetto	43 157	59 502	202 165
Administration	-4 586	-5 251	-24 775
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-106 044	86 941	-659 191
Värdeförändring derivat	954	-1 796	-7 002
Rörelseresultat	-66 519	139 396	-488 802
Finansnetto	28 362	-17 177	-17 641
Resultat före skatt	-38 157	122 221	-506 442
Aktuell skatt	-16 461	340	-17 321
Uppskjuten skatt	10 913	152 456	210 151
Periodens resultat	-43 705	275 017	-313 611

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-43 705	275 017	-313 611
Periodens totalresultat hänförligt till:	-	-	-
Moderbolagets ägare	-43 705	275 017	-313 611

Koncernens balansräkning

Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416	-
Summa immateriella tillgångar	-	1 416	-
Förvaltningsfastigheter	3 462 133	4 740 724	3 864 967
Tomträtt, nyttjanderätt	14 349	14 831	14 831
Inventarier	37	46	47
Summa materiella anläggningstillgångar	3 476 519	4 755 601	3 879 845
Derivat	10 859	15 110	9 905
Långfristiga fordringar på närstående bolag	1 737 047	2 140 712	2 192 053
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	50 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 747 906	2 205 822	2 201 957
Kortfristiga fordringar	166 055	61 543	108 269
Likvida medel	1	2 885	1
Summa omsättningstillgångar	166 056	64 428	108 270
SUMMA TILLGÅNGAR	5 390 481	7 027 268	6 190 072
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 583 140	5 260 634	4 628 239
Uppskjutna skatteskulder	190 834	259 443	201 747
Obligationslån	-	547 522	-
Leasingskuld	14 349	14 831	14 831
Övriga långfristiga skulder	21 500	21 500	21 500
Summa långfristiga skulder	226 683	843 295	238 078
Obligationslån	549 921	-	549 321
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	845 675	672 271
Övriga skulder	30 738	77 664	102 162
Summa kortfristiga skulder	580 659	923 339	1 323 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 390 481	7 027 268	6 190 072

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2024-03-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 239
Koncernbidrag ägare	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-43 705	-43 705
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 395	-1 395
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 019 168	4 583 140

2023-03-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Koncernbidrag ägare	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	275 017	275 017
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-13 716	-13 716
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 696 661	5 260 634

2023-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Koncernbidrag ägare	-	-	-	2 674	2 674
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-313 611	-313 611
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-60 157	-60 157
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 239

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto	43 157	59 502	184 727
Administration	-4 586	-5 251	-7 336
Återläggning avskrivningar	10	34	17
Erhållen ränta	-25 334	3 976	48 750
Betald ränta	38 814	-19 057	-50 717
Betalda inkomstskatter	-19 398	-4 290	-6 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	32 663	34 915	169 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-37 489	3 042	-45 929
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-71 770	-63 803	-10 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 596	-25 746	112 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-4 106	-11 008	-45 139
Avyttring fastigheter	25 638	16 673	26 300
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	272 638	3 407 431	3 541 395
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-222 623	-2 140 712	-2 189 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	71 547	1 272 483	1 333 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	-1 234 558	-1 406 161
Betald utdelning hybridobligation	-1 395	-13 716	-49 963
Förändring övriga långfristiga skulder	6 444	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 049	-1248 274	-1 456 124
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-	-1 638	-4 521
Likvida medel vid periodens början	1	4 523	4 522
Likvida medel vid periodens slut	1	2 885	1

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Nettoomsättning	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-73	-130
Övriga rörelsekostnader	-564	-106	3 049
Resultat från koncernföretag	269	124 749	106 140
Rörelseresultat	-295	124 571	109 059
Finansiella poster	48 646	5 117	44 586
Värdeförändring derivat	954	-1 796	-7 002
Resultat före skatt	49 305	127 892	146 643
Bokslutsdispositioner	-	-	-1 422
Skatt	-8 230	370	-2 000
Periodens resultat	41 075	128 262	143 221

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Periodens resultat	41 075	128 262	143 221
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året	41 075	128 262	143 221

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	37	128	47
Andelar i koncernföretag	846 011	849 911	846 011
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 966 940	2 846 118	2 908 446
Finansiella anläggningstillgångar	10 858	15 110	9 905
Summa anläggningstillgångar	3 823 846	3 711 267	3 764 409
Kortfristiga fordringar	4 357	5 902	4 739
Kortfristiga fordringar på närstående bolag	-	-	-
Likvida medel	1	2 777	1
Summa omsättningstillgångar	4 358	8 679	4 740
SUMMA TILLGÅNGAR	3 828 204	3 719 947	3 769 148
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 081 208	3 067 284	3 041 528
Obeskattade reserver	4 297	2 875	4 297
Uppskjuten skatteskuld	5 502	3 091	5 306
Obligationslån	-	547 522	-
Summa långfristiga skulder	5 502	550 613	5 306
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	549 921	-	549 321
Räntebärande skulder till koncernbolag	179 425	80 333	145 460
Ej räntebärande skulder	7 851	18 842	23 237
Summa kortfristiga skulder	737 197	99 175	718 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 828 204	3 719 947	3 769 148

Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

FRÅN 1 JANUARI 2024

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2023. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2023 på bolagets hemsida.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority).

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 17 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- **Styrelseledamöter** i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- **Styrelseledamöter** i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- **Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Per 31 mars 2024 har Offentliga Huskoncernen fordringar på 1 734 Mnkr på bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen som uppkommit genom försäljning av dotterbolag.

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot

skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt två tomträttsavtal.

Tkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023
Ränteintäkter	39 562	3 976	48 750
Räntekostnader	-10 353	-18 936	-61 787
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-657	-2 096	-4 069
Tomträttsavgäld	-189	-121	-534
Summa finansnetto	28 362	-17 177	-17 640

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Balansomslutning	5 390	7 027	6 190
Eget kapital	4 583	5 261	4 628
Soliditet %	85,0%	74,9%	74,8%
Fastighetsvärde MSEK	3 462	4 741	3 865
Räntebärande skulder	571	1 415	1 243
Belåningsgrad %	10,6%	20,1%	20,1%
Eget kapital	4 583	5 261	4 628
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-11	-15	-10
Uppskjuten skatt	191	259	202
EPRA NRV, Mnkr	4 188	4 930	4 245

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 29 maj 2024 klockan 08.00.

Leiv Synnes

Verkställande direktör

Styrelse



Leiv Synnes (1970)

Verkställande direktör



Daniel Tellberg (1987)

Styrelseledamot



Krister Karlsson (1970)

Styrelseordförande



Annika Ekström (1965)

Styrelseledamot

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Strandvägen 1
114 51 Stockholm

www.offentligahus.se

Leiv Synnes, VD
leiv@sbbnorden.se

Helena Lindahl, Investor Relations
ir@sbbnorden.se

Definitioner

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal

(APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Offentliga Hus publicerar på sin hemsida, under "Investor Relations", närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

DRIFTNETTO	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.
EPRA NRV	Även kallat LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt (+/-)
HYRESINTÄKTER, KR	Kontrakterad årshyra inklusive tillägg och exklusive rabatter, samt bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.
RÄNTENETTO	Ränteintäkter minus räntekostnader i den aktuella perioden.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till totala tillgångar.
BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.





www.offentligahus.se