

# Delårsrapport

## 2024

1 januari – 30 juni 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 andra kvartalet

1 januari– 30 juni 2024

---

- Under kvartalet har 6 fastigheter till ett sammanlagt värde av 561 MSEK avyttrats, samt 4 fastigheter förvärvats till ett totalt av 741 MSEK.
- Koncernen har under kvartalet tagit upp bankfinansiering för att återbetala skuld till moderbolaget.

# Offentliga Hus i korthet

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

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 – juni 2024



FASTIGHETER

37

st



FASTIGHETSVÄRDE

3 914

Mnkr



HYRESINTÄKTER

167,9

Mnkr



DRIFTNETTO

110,9

Mnkr

## Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT  
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP  
MED OFFENTLIGA  
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN  
TILLVÄXT

# Finansiell information

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 167,9 Mnkr (166,3), en ökning med 1% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 110,9 Mnkr (100,3), en ökning med 11%. Förklaringen till ökningen av intäkter och driftnettot är de förvärv som gjordes under perioden och föregående år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 561 Mnkr (194) avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 23,7% (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 9,3 Mnkr (16,3). Derivatens marknadsvärde förändrades med -0,6 Mnkr under perioden (-0,6). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 12,2 Mnkr (28,9) och finansnettot uppgick till 36,7 Mnkr (-13,8). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -0,8 Mnkr (-2,8) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,2 Mnkr (-2,5).

Kostnaderna för administration uppgick till -12,5 Mnkr (-11,2).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -8,1 Mnkr (-1,4) och uppskjuten skatt till 32,7 Mnkr (203,2). 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 ökat med 1% till 3 914 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnettot/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,1% (3,9%) 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 2024-06-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 914 Mnkr (3 865). Under perioden har fastigheter för -561 Mnkr avyttrats. Därtill har 11 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se tabell till höger).

Periodens resultat uppgick till 17,0 Mnkr (78,0). Resultatminskningen härrör i allt väsentligt till negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen. Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2024 till 4 644 Mnkr (4 628). Soliditeten uppgick till 72,3% (74,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,001 Mnkr (-4,4).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2024 jan-jun	2023 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	3 865	8 078
Förvärv av fastigheter	741	-
Försäljning av fastigheter	-561	-3 879
Investeringar i befintliga fastigheter	11	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-143	-379
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 914	3 865

## HYBRIDOBIGATION

Under perioden har Offentliga Hus betalat ut 1 Mnkr (14) 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 47,9 Mnkr (144,8) och det egna kapitalet till 3 088 Mnkr (3 041).

## PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

## DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 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-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023	Rullande 12 jul 23-jun 24
Intäkter	167 945	166 276	92 626	74 038	324 777	326 446
Fastighetskostnader	-57 016	-65 938	-24 853	-33 202	-122 612	-113 690
Driftnetto	110 929	100 338	67 773	40 836	202 165	212 756
Administration	-12 466	-11 193	-7 880	-5 942	-24 775	-26 048
Värdetändringar förvaltningsfastigheter	-142 118	-198 608	-36 074	-285 549	-659 192	-602 702
Värdetändring derivat	-653	-600	-1 607	1 196	-7 002	-7 055
Rörelseresultat	-43 656	-110 063	22 863	-249 459	-488 803	-422 396
Finansnetto	36 735	-13 752	8 373	3 425	-17 641	32 846
Resultat före skatt	-7 574	-123 815	30 583	-246 034	-506 443	-390 202
Aktuell skatt	-8 106	-1 432	8 355	-1 772	-17 321	-23 995
Uppskjuten skatt	32 727	203 202	21 814	50 746	210 151	39 676
Periodens resultat	17 047	77 955	60 752	-197 061	-313 611	-374 519

# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023	Rullande 12 jul 23-jun 24
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	17 047	77 955	60 752	-197 061	-313 611	-374 519
Periodens totalresultat hänförligt till:					-	
Moderbolagets ägare	17 047	77 955	60 752	-197 061	-313 611	-374 519

# Koncernens balansräkning

Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416	-
Summa immateriella tillgångar	-	1 416	-
Förvaltningsfastigheter	3 913 877	4 435 279	3 864 967
Tomträtt, nyttjanderätt	14 349	14 349	14 831
Inventarier	30	12	47
Summa materiella anläggningstillgångar	3 928 256	4 449 640	3 879 845
Derivat	9 252	16 307	9 905
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 328 576	2 025 979	2 192 053
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	50 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 337 828	2 092 285	2 201 957
Kortfristiga fordringar	160 521	66 293	108 269
Likvida medel	2	109	1
Summa omsättningstillgångar	160 523	66 402	108 270
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 426 607</b>	<b>6 609 743</b>	<b>6 190 072</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 643 893	5 048 758	4 628 239
Uppskjutna skatteskulder	169 454	208 696	201 747
Obligationslån	-	548 115	-
Långfristiga skulder på närstående bolag	-	-	-
Leasingskuld	14 349	14 349	14 831
Övriga långfristiga skulder	21 500	21 500	21 500
Summa långfristiga skulder	205 302	792 660	238 078
Obligationslån	-	-	549 321
Kortfristiga skulder till närstående bolag	1 499 468	707 546	672 271
Övriga skulder	77 945	60 778	102 162
Summa kortfristiga skulder	1 577 413	768 324	1 323 755
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 426 607</b>	<b>6 609 743</b>	<b>6 190 072</b>



# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2024-06-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 240
Periodens totalresultat	-	-	-	17 047	17 047
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 079 920	4 643 893

2023-06-30					
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
Periodens totalresultat	-	-	-	77 955	77 955
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-28 530	-28 530
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 484 786	5 048 758

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
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-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>					
Driftnetto	110 929	100 337	67 772	40 835	184 727
Administration	-12 466	-11 193	-7 880	-5 942	-7 336
Återläggning avskrivningar	25	34	15	-	17
Erhållen ränta	50 992	16 193	12 178	12 217	48 750
Betald ränta	-35 845	-27 195	-10 511	-8 138	-50 717
Betalda inkomstskatter	-25 065	-4 818	-5 667	-528	-6 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>88 570</b>	<b>77 359</b>	<b>55 907</b>	<b>38 445</b>	<b>169 393</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-28 801	-1 717	8 688	-4 759	-45 929
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	673	-78 143	72 443	-14 340	-10 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60 441</b>	<b>-6 502</b>	<b>137 037</b>	<b>19 345</b>	<b>112 613</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-10 792	-23 741	-6 686	-12 733	-45 139
Avyttring fastigheter	25 638	29 774	-	13 001	26 300
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-741 289	-	-741 289	-	-
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	535 825	3 422 658	263 187	15 227	3 541 395
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-285 517	-2 025 979	-62 894	114 733	-2 189 377
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-476 135</b>	<b>1 402 712</b>	<b>-547 682</b>	<b>130 228</b>	<b>1 333 180</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	966 628	-	966 628	-	-
Amortering av lån	-550 000	-1 372 093	-550 000	-137 535	-1 406 161
Betald utdelning hybridobligation	-1 395	-28 530	-	-14 814	-49 963
Förändring övriga långfristiga skulder	463	-	-5 981	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>415 696</b>	<b>-1 400 623</b>	<b>410 647</b>	<b>-152 349</b>	<b>-1 456 124</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde	1	-4 414	1	-2 777	-4 521
Likvida medel vid periodens början	1	4 522	1	2 885	4 522
Likvida medel vid periodens slut	2	109	2	109	1

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-73	-	-73	-130
Övriga rörelsekostnader	-265	-252	298	-146	3 049
Resultat från koncernföretag	12 076	123 488	11 807	-1 261	106 140
Rörelseresultat	11 810	123 163	12 105	-1 407	109 059
Finansiella poster	44 626	22 079	-4 020	16 962	44 586
Värdeförändring derivat	-653	-600	-1 607	1 196	-7 002
Resultat före skatt	55 783	144 642	6 478	16 751	146 643
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 422
Skatt	-7 899	124	331	-246	-2 000
Periodens resultat	47 884	144 766	6 809	16 505	143 221

# Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023
Periodens resultat	47 884	144 766	6 809	16 505	143 221
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	47 884	144 766	6 809	16 505	143 221

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	29	97	47
Andelar i koncernföretag	817 297	849 192	846 011
Långfristiga fordringar på koncernbolag	4 033 664	2 876 244	2 908 446
Finansiella anläggningstillgångar	9 252	16 306	9 905
Summa anläggningstillgångar	4 860 242	3 742 559	3 764 409
Kortfristiga fordringar	12 061	4 444	4 739
Kortfristiga fordringar på närstående bolag	-	-	-
Likvida medel	2	1	1
Summa omsättningstillgångar	12 063	4 445	4 740
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 872 305</b>	<b>3 747 003</b>	<b>3 769 148</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 088 018	3 081 208	3 041 528
Obeskattade reserver	4 297	2 875	4 297
Uppskjuten skatteskuld	5 171	3 337	5 306
Obligationslån	-	548 115	-
Summa långfristiga skulder	5 171	551 452	5 306
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	-	549 321
Räntebärande skulder till koncernbolag	1 774 522	102 158	145 460
Ej räntebärande skulder	298	21 544	23 237
Summa kortfristiga skulder	1 774 819	123 702	718 018
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 872 305</b>	<b>3 747 003</b>	<b>3 769 148</b>

# 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.

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.

## 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

### 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 30 juni 2024 har Offentliga Hus-koncernen fordringar på 2 329 Mkr på bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

### NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, och förvärvsreverser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löp-

tid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt två tomträttsavtal.

Tkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023
Ränteintäkter	49 912	16 193	10 350	12 217	48 750
Räntekostnader	-12 213	-26 954	-1 860	-8 017	-61 787
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-775	-2 750	-118	-654	-4 069
Tomträttsavgäld	-189	-241	-	-121	-534
Summa finansnetto	36 734	-13 752	8 373	3 425	-17 641

# Avstämning nyckeltal

Mnkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Balansomslutning	6 427	6 610	6 190
Eget kapital	4 644	5 049	4 628
Soliditet %	72,3%	76,4%	74,8%
Fastighetsvärde MSEK	3 914	4 435	3 865
Räntebärande skulder	1 521	3 303	1 243
Belåningsgrad %	23,7%	50,0%	20,1%
Eget kapital	4 644	5 049	4 628
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-9	-16	-10
Uppskjuten skatt	169	209	202
EPRA NRV, Mnkr	4 229	4 666	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 värde- pappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 29 augusti 2024 klockan 16.15.

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](http://www.offentligahus.se)

Leiv Synnes, VD  
[leiv@sbbnorden.se](mailto:leiv@sbbnorden.se)

Helena Lindahl, Investor Relations  
[ir@sbbnorden.se](mailto: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](http://www.offentligahus.se)