

# Bokslutskommuniké

## 2024

1 januari – 31 december 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



- Under kvartalet har 2 fastigheter till ett sammanlagt värde av 104 mkr avyttrats samt har fastigheter till ett sammanlagt värde av 947 mkr förvärvats.
- Koncernen har i kvartalet tagit upp ny finansiering om 307 Mkr.

# 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 – december 2024



FASTIGHETER

37

st



FASTIGHETSVÄRDE

4 761

Mkr



HYRESINTÄKTER

311,6

Mkr



DRIFTNETTO

199,8

Mkr

## Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT  
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP  
MED OFFENTLIGA  
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN  
TILLVÄXT

# Finansiell information

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 311,6 Mkr (324,8), en minskning med 4 procent jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 199,8 Mkr (202,2), en minskning med 1 procent. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avvyrningar som gjorts under perioden.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 30,5 procent (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 6,5 Mkr (9,9). Derivatens marknadsvärde förändrades med -3,4 Mkr under perioden (-6,8). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 39,1 Mkr (61,8) och finansnettot uppgick till 96,8 Mkr (-17,6). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -2,4 Mkr (-4,1) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,3 Mkr (-0,5).

Kostnaderna för administration uppgick till -34,2 Mkr (-24,8).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,4 Mkr (-17,3) och uppskjuten skatt till 56,0 Mkr (210,2). 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 utnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent.

Periodens resultat uppgick till 117,8 Mkr (-313,6). Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 4 745 Mkr (4 629). Soliditeten uppgick till 66,3 procent (74,7). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11,4 Mkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 299,8 Mkr (112,6).

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden ökat med 23 procent till 4 761 Mkr. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde om -665 Mkr avyttrats (-3 879) och fastigheter till ett värde av 1 688 Mkr (-) har förvärvats. Den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,6 procent (3,4) 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 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 761 Mkr (3 865).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MKR

	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	3 865	8 078
Förvärv av fastigheter	1 688	-
Försäljning av fastigheter	-665	-3 879
Investeringar i befintliga fastigheter	29	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-156	-379
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 761	3 865

## HYBRIDOBIGATION

Upplupen ränta på hybridobligationer uppgick vid årets början till 14,5 Mkr. Under perioden har ränta betalats ut om totalt 15,9 Mkr. Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023, motsvarande uppskjuten ränta per 2024-12-31 uppgår till 63 Mkr.

## 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 210,6 Mkr (143,2) och det egna kapitalet till 3 251 Mkr (3 042).

## PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

## AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 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-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Intäkter	311 618	324 777	71 355	77 798
Fastighetskostnader	-111 820	-122 612	-28 873	-36 717
Driftnetto	199 798	202 165	42 482	41 080
Administration	-34 174	-24 775	-17 551	-10 158
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-179 781	-659 192	116 018	-264 055
Värdoförändring derivat	-3 437	-7 002	636	-6 232
Rörelseresultat	-17 594	-488 803	141 585	-239 364
Finansnetto	96 802	-17 641	33 034	-8 686
Resultat före skatt	79 208	-506 443	174 619	-248 050
Aktuell skatt	-17 384	-17 321	-7 865	-8 181
Uppskjuten skatt	55 962	210 151	11 982	11 763
Periodens resultat	117 786	-313 611	178 736	-244 469

# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	117 786	-313 611	178 736	-244 469
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	117 786	-313 611	178 736	-244 469

# Koncernens balansräkning

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	4 761 295	3 864 967
Tomträtt, nyttjanderätt	6 369	14 831
Inventarier	15	47
Summa materiella anläggningstillgångar	4 767 680	3 879 845
Derivat	6 468	9 905
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 267 167	2 192 053
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 273 635	2 201 957
Kortfristiga fordringar	94 767	76 630
Aktuella skattefordringar	7 795	31 639
Likvida medel	11 411	1
Summa omsättningstillgångar	113 973	108 270
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 155 288</b>	<b>6 190 072</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 744 630	4 628 240
Uppskjutna skatteskulder	145 785	201 747
Leasingskulder tomträtter	6 162	14 349
Övriga långfristiga skulder	21 500	21 500
Summa långfristiga skulder	173 448	237 596
Skulder till kreditinstitut	1 587 211	-
Obligationslån	-	549 321
Kortfristiga skulder till närstående bolag	571 408	672 271
Leasingskulder tomträtter	207	482
Övriga skulder	78 384	102 162
Summa kortfristiga skulder	2 237 211	1 324 236
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 155 288</b>	<b>6 190 072</b>



# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2024-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 266	4 628 240
Periodens totalresultat				117 786	117 786
Utdelning hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 180 658	4 744 630

2023-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	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	2 064 266	4 628 240

# Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Driftnetto	199 798	202 165	42 482	41 080
Administration	-34 174	-24 775	-17 551	-10 158
Återläggning avskrivningar	39	17	7	-17
Erhållen ränta	145 113	48 750	54 860	32 557
Betald ränta	-46 717	-50 717	-11 465	-23 522
Betalda inkomstskatter	-27 982	-6 047	6 542	-1 229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>236 077</b>	<b>169 393</b>	<b>74 875</b>	<b>38 711</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	19 421	-40 120	56 851	44 212
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	44 281	-10 850	32 091	42 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>299 779</b>	<b>118 423</b>	<b>163 817</b>	<b>124 925</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-29 344	-45 139	-16 497	-21 397
Avyttring fastigheter	25 638	26 300	-	-3 474
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-1 381 319	-	-640 030	-
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	616 790	3 541 395	80 965	118 737
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-222 894	-2 189 377	117 606	-163 399
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-991 129</b>	<b>1 333 180</b>	<b>-457 956</b>	<b>-69 532</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	1 273 243	-	306 615	-
Amortering av lån	-550 000	-1 406 161	-	-34 068
Betald utdelning hybridobligation	-15 866	-49 963	-	-21 433
Förändring övriga långfristiga skulder	-4 616	-	-1 066	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>702 760</b>	<b>-1 456 124</b>	<b>305 548</b>	<b>-55 501</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	11 410	-4 521	11 409	-108
Likvida medel vid periodens början	1	4 522	2	109
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11 411</b>	<b>1</b>	<b>11 411</b>	<b>1</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-21	-130	-21	82
Övriga rörelsekostnader	-2 128	3 049	-124	-88
Resultat från koncernföretag	70 121	106 140	57 936	-15 411
Rörelseresultat	67 972	109 059	57 791	-15 417
Finansiella poster	147 675	44 586	53 187	4 059
Värdeförändring derivat	-3 437	-7 002	636	-6 232
Resultat före skatt	212 210	146 643	111 614	-17 590
Bokslutsdispositioner	2 300	-1 422	2 300	-1 422
Skatt	-3 927	-2 000	3 268	-2 159
Periodens resultat	210 583	143 221	117 182	-21 170

# Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Periodens resultat	210 583	143 221	117 182	-21 170
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	210 583	143 221	117 182	-21 170

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	15	47
Andelar i koncernföretag	809 354	846 011
Långfristiga fordringar på koncernbolag	3 200 941	2 908 446
Finansiella anläggningstillgångar	6 468	9 905
Summa anläggningstillgångar	4 016 778	3 764 409
Kortfristiga fordringar	32 787	4 736
Aktuell skattefordran	8 897	3
Likvida medel	3	1
Summa omsättningstillgångar	41 687	4 740
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 058 465</b>	<b>3 769 148</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 250 716	3 041 528
Obeskattade reserver	4 297	4 297
Uppskjuten skatteskuld	1 332	5 306
Summa långfristiga skulder	1 332	5 306
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	-	549 321
Räntebärande skulder till koncernbolag	802 119	145 460
Ej räntebärande skulder	-	23 237
Summa kortfristiga skulder	802 119	718 018
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 058 465</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.

## 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 TRANSAKTIONER 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 december 2024 har Offentliga Hus-koncernen långfristiga fordringar på 2 267 Mkr och kortfristiga skulder på 571 mkr till 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-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Ränteintäkter	138 622	48 750	47 120	18 977
Räntekostnader	-39 089	-61 787	-12 841	-26 809
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-2 412	-4 069	-1 141	-681
Tomträttsavgäld	-319	-534	-104	-172
Summa finansnetto	96 802	-17 641	33 034	-8 686

# Avstämning nyckeltal

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Balansomslutning	7 155	6 190
Eget kapital	4 745	4 628
Soliditet %	66,3	74,8
Fastighetsvärde MSEK	4 761	3 865
Räntebärande skulder	2 180	1 243
Belåningsgrad %	30,5	20,1
Eget kapital	4 745	4 628
Hybridobligation	-575	-575
Derivat	-7	-10
Uppskjuten skatt	146	202
EPRA NRV, Mkr	4 309	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 bokslutskommuniké enligt lagen om värde- pappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 28 februari 2025 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](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)