

Delårsrapport

2022

1 januari – 30 september 2022



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

Väsentliga händelser	3
Offentliga hus i korthet	4
Finansiell information	5
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Finansiell ställning för moderbolaget	11
Redovisningsprinciper & noter	13
Avstämning nyckeltal	15
Finansiell rapportering	16
Kontakt	17
Definitioner	18

Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

1 juli – 30 september 2022

- Under kvartalet har två fastigheter till ett sammanlagt värde av 61 MSEK avyttrats.

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 – september 2022



FASTIGHETER

80 st



FASTIGHETSVÄRDE

8,6

Mdkr



HYRESINTÄKTER

408,2

Mnkr



DRIFTNETTO

261,4

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 408,2 Mnkr (459,1), en minskning med 11% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 261,4Mnkr (302,5), en minskning med 14%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 781 Mnkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 34,0% (51,9).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det 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 17,6 Mnkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med 15,3 Mnkr under perioden (31,8) till följd av högre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 56,8 Mnkr (130,4) och finansnettot uppgick till -61,5 Mnkr (-161,5). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -6,5 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för central administration uppgick till 11,7 Mnkr (55,6) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -3,4 Mnkr (-18,6) och uppskjuten skatt till +224,5 Mnkr (-211,9), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter. 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 5% till 8 554 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,3% (4,6) på rullande 12 månaders basis. Från och med delårsrapporten för det första kvartalet 2021 har Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet harmoniserats med 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 2022-09-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 8 554 Mnkr (8 995). Under perioden har fastigheter för 781 Mnkr avyttrats. Därtill har 168 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	8 995	9 338
Förvärv av fastigheter	-	189
Försäljning av fastigheter	-781	-1 798
Investeringar i befintliga fastigheter	168	246
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	173	1 019
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 554	8 995

Periodens resultat uppgick till 536,5Mnkr (548,2). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar, som nästan helt vägs upp av positiva försäljningsresultat från avyttringar samt lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2022 till 5 192 Mnkr (4 687). Soliditeten uppgick till 59,6% (51,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0,4 Mnkr (44,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 126,0 Mnkr (-18,4).

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 central administration i form av inköpta tjänster. Övriga kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Under perioden har de avyttrade fastigheterna avyttrats i bolagsform, av vilka några ägdes av moderbolaget och därmed genererade ett positivt försäljningsresultat i moderbolaget om 51,7 Mnkr. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 75,1 Mnkr (-11,7) och det egna kapitalet till 2 533 Mnkr (2 489).

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 SEPTEMBER 2022

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

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 408,2 Mnkr (459,1), en minskning med 11% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 261,4Mnkr (302,5), en minskning med 14%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 781 Mnkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 34,0% (51,9).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det 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 17,6 Mnkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med 15,3 Mnkr under perioden (31,8) till följd av högre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 56,8 Mnkr (130,4) och finansnettot uppgick till -61,5 Mnkr (-161,5). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -6,5 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för central administration uppgick till 11,7 Mnkr (55,6) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -3,4 Mnkr (-18,6) och uppskjuten skatt till +224,5 Mnkr (-211,9), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter. 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 5% till 8 554 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,3% (4,6) på rullande 12 månaders basis. Från och med delårsrapporten för det första kvartalet 2021 har Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet harmoniserats med 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 2022-09-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 8 554 Mnkr (8 995). Under perioden har fastigheter för 781 Mnkr avyttrats. Därtill har 168 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	8 995	9 338
Förvärv av fastigheter	-	189
Försäljning av fastigheter	-781	-1 798
Investeringar i befintliga fastigheter	168	246
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	173	1 019
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 554	8 995

Periodens resultat uppgick till 536,5Mnkr (548,2). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar, som nästan helt vägs upp av positiva försäljningsresultat från avyttringar samt lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2022 till 5 192 Mnkr (4 687). Soliditeten uppgick till 59,6% (51,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0,4 Mnkr (44,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 126,0 Mnkr (-18,4).

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 central administration i form av inköpta tjänster. Övriga kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Under perioden har de avyttrade fastigheterna avyttrats i bolagsform, av vilka några ägdes av moderbolaget och därmed genererade ett positivt försäljningsresultat i moderbolaget om 51,7 Mnkr. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 75,1 Mnkr (-11,7) och det egna kapitalet till 2 533 Mnkr (2 489).

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021	Rullande 12 okt 21-sep 22
Intäkter	408 213	459 079	133 994	147 561	563 329	512 463
Fastighetskostnader	-146 849	-156 542	-38 832	-34 200	-210 706	-201 013
Driftnetto	261 364	302 537	95 161	113 361	352 624	311 451
Central administration	-11 725	-55 553	-3 059	-5 515	-58 035	-14 207
Finansnetto	-61 529	-161 522	-16 373	-62 556	-171 406	-71 413
Förvaltningsresultat	188 111	85 462	75 729	45 290	123 183	225 830
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	112 001	661 516	-14 184	101 558	1 277 787	728 272
Värdeförändring derivat	15 276	31 829	2 453	22 295	29 662	13 110
Resultat före skatt	315 388	778 808	63 998	169 143	1 430 633	967 212
Aktuell skatt	-3 396	-18 636	-774	-12 282	-20 500	-5 260
Uppskjuten skatt	224 505	-211 923	27 279	-85 286	-296 557	139 871
Periodens resultat	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021	Rullande 12 okt 21-sep 22
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824

Koncernens balansräkning

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
Summa immateriella tillgångar	1 416	1 416	1 416
Förvaltningsfastigheter	8 554 216	10 194 358	8 994 753
Tomträtt, nyttjanderätt	12 542	47 493	47 493
Inventarier	104	2 566	380
Summa materiella anläggningstillgångar	8 566 862	10 244 417	9 042 626
Derivat	17 622	1 050	2 346
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 622	1 050	2 346
Kortfristiga fordringar	120 165	64 916	98 407
Likvida medel	403	141 781	44 187
Summa omsättningstillgångar	120 568	206 696	142 593
SUMMA TILLGÅNGAR	8 706 469	10 453 579	9 188 981
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 192 278	4 131 342	4 686 706
Uppskjutna skatteskulder	420 788	520 400	634 883
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Obligationslån	1 243 280	1 234 715	1 236 856
Leasingskuld	12 542	47 493	47 493
Derivat	-	7	-
Långfristiga skulder till närstående bolag	749 141	2 004 410	864 887
Övriga långfristiga skulder	56 527	55 269	55 270
Summa långfristiga skulder	2 482 278	3 862 294	2 839 388
Räntebärande skulder till närstående bolag	912 690	2 207 679	1 496 649
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	119 221	252 263	166 238
Summa kortfristiga skulder	1 031 912	2 459 942	1 662 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 706 469	10 453 579	9 188 981

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2022-09-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 092 900	4 686 706
Periodens resultat				536 498	536 498
Utdelning hybridobligation				-30 925	-30 925
Summa totalresultat	-	-	-	505 574	505 574
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 598 473	5 192 278

2021-09-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843
Periodens resultat				548 249	548 249
Utdelning hybridobligation				-29 751	-29 751
Summa totalresultat	-	-	-	518 498	518 498
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 567 368	4 131 342

2021-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843
Periodens resultat				1 113 575	1 113 575
Utdelning hybridobligation				-39 713	-39 713
Summa totalresultat	-	-	-	1 073 862	1 073 862
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 122 732	4 686 706

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto	261 364	302 537	95 161	113 360	352 624
Centraladministration	-11 725	-55 553	-3 059	-5 515	-58 035
Återläggning avskrivningar	130	992	0	360	975
Erhållen ränta	2 247	9 112	1 593	8 950	17 710
Betald ränta	-57 241	-168 535	-15 690	-92 075	-147 172
Betalda inkomstskatter	-13 579	-23 525	-1 337	-7 089	-28 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	181 195	65 029	76 668	17 992	137 162
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-21 758	27 786	54 306	5 110	-5 705
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-33 438	-111 153	-26 818	-6 084	-196 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 999	-18 338	104 156	17 018	-64 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-168 347	-367 060	-44 199	-59 242	-435 247
Avyttring fastigheter	721 511	177 210	85 263	130	2 052 527
Inveteringar i övriga finansiella tillgångar	-	-	-	166 749	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	553 164	-189 850	41 064	107 637	1 617 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	4 212 089	-	2 178 693	4 212 089
Amortering av lån	-692 023	-4 355 054	-134 135	-2 359 006	-6 203 466
Betald utdelning hybridobligation	-30 925	-29 751	-11 092	-9 994	-39 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-722 947	-172 716	-145 227	-190 307	-2 031 090
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-43 785	-380 904	-7	-65 652	-478 498
Likvida medel vid periodens början	44 187	522 685	410	207 433	522 685
Likvida medel vid periodens slut	403	141 781	403	141 781	44 187

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	45 051	-	-429	45 051
Summa rörelsens intäkter	-	45 051	-	-429	45 051
Kostnader för ersättning till anställda	-3 581	-28 979	-757	-926	-27 518
Övriga rörelsekostnader	-1 824	-18 666	-590	-1 344	-22 695
Resultat från koncernföretag	51 703	1 551	-245	317	80 731
Rörelseresultat	46 298	-1 042	-1 592	-2 381	75 568
Finansiella poster	27 170	-10 480	8 465	-16 298	-21 547
Bokslutsdispositioner	53	-	0	-	14 293
Resultat före skatt	73 521	-11 522	6 874	-18 679	68 314
Skatt	1 577	-215	-505	-	2 266
Periodens resultat	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Periodens resultat	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
Materiella anläggningstillgångar	192	318	287
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 999 866	2 921 482	2 995 615
Finansiella anläggningstillgångar	872 171	808 313	830 504
Summa anläggningstillgångar	3 873 644	3 731 529	3 827 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 012	3 028	1 329
Likvida medel	2	2 053	15 570
Summa omsättningstillgångar	1 015	5 081	16 901
SUMMA TILLGÅNGAR	3 874 658	3 736 611	3 844 722
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 532 901	2 416 587	2 488 727
Obeskattade reserver	2 875	1 704	2 928
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	3 616	215	469
Räntebärande skulder	1 293 145	1 269 722	1 302 666
Summa långfristiga skulder	1 296 761	1 269 937	1 303 135
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	42 122	48 384	49 932
Summa kortfristiga skulder	42 122	48 384	49 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 874 658	3 736 611	3 844 722

Koncernens resultaträkning

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021	Rullande 12 okt 21-sep 22
Intäkter	408 213	459 079	133 994	147 561	563 329	512 463
Fastighetskostnader	-146 849	-156 542	-38 832	-34 200	-210 706	-201 013
Driftnetto	261 364	302 537	95 161	113 361	352 624	311 451
Central administration	-11 725	-55 553	-3 059	-5 515	-58 035	-14 207
Finansnetto	-61 529	-161 522	-16 373	-62 556	-171 406	-71 413
Förvaltningsresultat	188 111	85 462	75 729	45 290	123 183	225 830
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	112 001	661 516	-14 184	101 558	1 277 787	728 272
Värdeförändring derivat	15 276	31 829	2 453	22 295	29 662	13 110
Resultat före skatt	315 388	778 808	63 998	169 143	1 430 633	967 212
Aktuell skatt	-3 396	-18 636	-774	-12 282	-20 500	-5 260
Uppskjuten skatt	224 505	-211 923	27 279	-85 286	-296 557	139 871
Periodens resultat	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021	Rullande 12 okt 21-sep 22
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	536 498	548 249	90 503	71 576	1 113 575	1 101 824

Koncernens balansräkning

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
Summa immateriella tillgångar	1 416	1 416	1 416
Förvaltningsfastigheter	8 554 216	10 194 358	8 994 753
Tomträtt, nyttjanderätt	12 542	47 493	47 493
Inventarier	104	2 566	380
Summa materiella anläggningstillgångar	8 566 862	10 244 417	9 042 626
Derivat	17 622	1 050	2 346
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 622	1 050	2 346
Kortfristiga fordringar	120 165	64 916	98 407
Likvida medel	403	141 781	44 187
Summa omsättningstillgångar	120 568	206 696	142 593
SUMMA TILLGÅNGAR	8 706 469	10 453 579	9 188 981
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 192 278	4 131 342	4 686 706
Uppskjutna skatteskulder	420 788	520 400	634 883
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Obligationslån	1 243 280	1 234 715	1 236 856
Leasingskuld	12 542	47 493	47 493
Derivat	-	7	-
Långfristiga skulder till närstående bolag	749 141	2 004 410	864 887
Övriga långfristiga skulder	56 527	55 269	55 270
Summa långfristiga skulder	2 482 278	3 862 294	2 839 388
Räntebärande skulder till närstående bolag	912 690	2 207 679	1 496 649
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	119 221	252 263	166 238
Summa kortfristiga skulder	1 031 912	2 459 942	1 662 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 706 469	10 453 579	9 188 981

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2022-09-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 092 900	4 686 706
Periodens resultat				536 498	536 498
Utdelning hybridobligation				-30 925	-30 925
Summa totalresultat	-	-	-	505 574	505 574
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 598 473	5 192 278

Tkr	2021-09-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843
Periodens resultat				548 249	548 249
Utdelning hybridobligation				-29 751	-29 751
Summa totalresultat	-	-	-	518 498	518 498
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 567 368	4 131 342

Tkr	2021-12-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843
Periodens resultat				1 113 575	1 113 575
Utdelning hybridobligation				-39 713	-39 713
Summa totalresultat	-	-	-	1 073 862	1 073 862
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 122 732	4 686 706

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto	261 364	302 537	95 161	113 360	352 624
Centraladministration	-11 725	-55 553	-3 059	-5 515	-58 035
Återläggning avskrivningar	130	992	0	360	975
Erhållen ränta	2 247	9 112	1 593	8 950	17 710
Betald ränta	-57 241	-168 535	-15 690	-92 075	-147 172
Betalda inkomstskatter	-13 579	-23 525	-1 337	-7 089	-28 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	181 195	65 029	76 668	17 992	137 162
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-21 758	27 786	54 306	5 110	-5 705
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-33 438	-111 153	-26 818	-6 084	-196 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 999	-18 338	104 156	17 018	-64 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-168 347	-367 060	-44 199	-59 242	-435 247
Avyttring fastigheter	721 511	177 210	85 263	130	2 052 527
Inveteringar i övriga finansiella tillgångar	-	-	-	166 749	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	553 164	-189 850	41 064	107 637	1 617 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	4 212 089	-	2 178 693	4 212 089
Amortering av lån	-692 023	-4 355 054	-134 135	-2 359 006	-6 203 466
Betald utdelning hybridobligation	-30 925	-29 751	-11 092	-9 994	-39 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-722 947	-172 716	-145 227	-190 307	-2 031 090
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-43 785	-380 904	-7	-65 652	-478 498
Likvida medel vid periodens början	44 187	522 685	410	207 433	522 685
Likvida medel vid periodens slut	403	141 781	403	141 781	44 187

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	45 051	-	-429	45 051
Summa rörelsens intäkter	-	45 051	-	-429	45 051
Kostnader för ersättning till anställda	-3 581	-28 979	-757	-926	-27 518
Övriga rörelsekostnader	-1 824	-18 666	-590	-1 344	-22 695
Resultat från koncernföretag	51 703	1 551	-245	317	80 731
Rörelseresultat	46 298	-1 042	-1 592	-2 381	75 568
Finansiella poster	27 170	-10 480	8 465	-16 298	-21 547
Bokslutsdispositioner	53	-	0	-	14 293
Resultat före skatt	73 521	-11 522	6 874	-18 679	68 314
Skatt	1 577	-215	-505	-	2 266
Periodens resultat	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021
Periodens resultat	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	75 098	-11 737	6 369	-18 679	70 580

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
Materiella anläggningstillgångar	192	318	287
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 999 866	2 921 482	2 995 615
Finansiella anläggningstillgångar	872 171	808 313	830 504
Summa anläggningstillgångar	3 873 644	3 731 529	3 827 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 012	3 028	1 329
Likvida medel	2	2 053	15 570
Summa omsättningstillgångar	1 015	5 081	16 901
SUMMA TILLGÅNGAR	3 874 658	3 736 611	3 844 722
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 532 901	2 416 587	2 488 727
Obeskattade reserver	2 875	1 704	2 928
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	3 616	215	469
Räntebärande skulder	1 293 145	1 269 722	1 302 666
Summa långfristiga skulder	1 296 761	1 269 937	1 303 135
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	42 122	48 384	49 932
Summa kortfristiga skulder	42 122	48 384	49 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 874 658	3 736 611	3 844 722

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 2022

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2021. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2021 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 18 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 30 september 2022 har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB fordringar på 1 662 Mnkr på bolag inom Offentliga Huskoncernen som uppkommit till följd av lösta externa lån.

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, skulder till kreditinstitut 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 tre tomträttsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som tecknades av nyckelpersoner till Offentliga Hus. Dessa avsåg anställda i tidigare ägarbolaget AB Fastator (publ), varför dessa redovisas som finansiella kostnader och inte personalkostnad. De syntetiska optionerna löstes fullt ut i samband med att SBB förvärvade Offentliga Hus.

Tkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec
Ränteintäkter	2 247	9 112	1 593	8 974	17 710
Räntekostnader	-56 770	-130 402	-15 569	-55 736	-147 172
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-6 534	-45 756	-2 276	-16 502	-47 469
Tomträttsavgäld	-472	-36	-121	708	-36
Värdeförändring, syntetiska optioner	-	5 560	-	-	5 560
Summa finansnetto	-61 529	-161 522	-16 373	-62 556	-171 406

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Balansomslutning	8 706	10 454	9 189
Eget kapital	5 192	4 131	4 687
Soliditet %	59,6%	39,5%	51,0%
Eget kapital	5 192	4 131	4 687
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-18	-1	-2
Uppskjuten skatt	421	520	635
EPRA NRV, Mnkr	5 020	4 075	4 744

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 17 november 2022 klockan 08.00.

Lars Thagesson
Verkställande direktör

Styrelse

Ilija Batljan (1967)
Styrelseordförande



Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag inkluderar styrelseledamot och VD i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).

Eva-Lotta Stridh (1975)
Styrelseledamot



Ekonomie kandidat, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag inkluderar CFO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

Oscar Lekander (1985)
Styrelseledamot



Master Fastighet och Finans, The University of Hong Kong samt Kandidat Fastighet och Finans, KTH. Övriga uppdrag inkluderar affärsutvecklingschef i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Strandvägen 1
114 51 Stockholm

www.offentligahus.se

Lars Thagesson, VD
lars@sbbnorden.se

Marika Dimming, Investor Relations
marika@sbbnorden.se
M +46 70 251 66 89

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.
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.
EPRA NRV	Även kallat LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt (+/-)
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
HYRESDURATION	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.
HYRESVÄRDE, KR	Kontrakterad årshyra inklusive tillägg och exklusive rabatter, samt bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.
KAPITALBINDNING	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
KASSAFLÖDE PER AKTIE	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie.
MOMENTAN GENOMSNITTSRÄNTA, TOTAL SKULD	Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld vid rapportperiodens utgång.
RESULTAT PER AKTIE	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.
RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT	Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.
RÄNTENETTO	Ränteintäkter minus räntekostnader i den aktuella perioden.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till Räntenetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till totala tillgångar.
SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.
TOTAL BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.



Fastighet: Borås Fjolner 21
Fastighetstyp: Polishus
Storlek: 10 200 m²



Yxhammarsgatan





www.offentligahus.se