

Delårsrapport

Q2 2025

1 januari – 30 juni 2025



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

- Under kvartalet har bolag avyttrats innehållande 5 fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 1 348 mkr.

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 – juni 2025



FASTIGHETER

34

st



FASTIGHETSVÄRDE

3 722

Mkr



HYRESINTÄKTER

180

Mkr



DRIFTNETTO

117

Mkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 180,1 mkr (167,9), en ökning med 7 procent jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 116,9 mkr (110,9), en ökning med 5 procent. Driftnetto har en positiv trend drivet av god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 15,4 procent (30,1).

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 3,8 mkr (6,5). Derivatens marknadsvärde förändrades med -2,7 mkr under perioden (-0,7). Under perioden uppgår räntekostnaderna till -34,9 mkr (-12,2) och finansnettot uppgick till -3,9 mkr (36,7). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -3,2 mkr (-0,8) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,9 mkr (-0,2).

Kostnaderna för administration uppgick till -11,4 mkr (-12,5).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,3 mkr (-8,1) och uppskjuten skatt till 25,9 mkr (32,7). 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 outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent.

Periodens resultat uppgick till 286,0 mkr (17,0). Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2025 till 3 180,5 mkr (4 716,8). Soliditeten uppgick till 78,7 procent (66,2). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 16,7 mkr (11,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -3,6 mkr (60,4).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 22 procent till 3 722,4 mkr. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde om -1 383,3 mkr avyttrats (-665,4). Den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,4 procent (5,2) 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 överdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2025-06-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 722,4 mkr (4 761,3).

AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2025

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

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MKR

	jan-jun 2025	jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	4 761	3 865
Förvärv av fastigheter	-	1 688
Försäljning av fastigheter	-1 383	-665
Investeringar i befintliga fastigheter	73	29
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	271	-156
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 722	4 761

HYBRIDOBIGATION

Ränta på hybridobligationen var pausad i enlighet med pressemeddelande 29 december 2023. Betalning av ränta på hybridobligationen har återupptagits i enlighet med pressmeddelande 12 mars 2025. I samband med utbetalning 7 april 2025, på 79,2 mkr, reglerades även den senarelagda räntan i sin helhet. Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgick vid årets början till 62,9 mkr. Upplupen ränta per 30 juni 2025 uppgick till 12,3 mkr.

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

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. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 63,0 mkr (47,9) och det egna kapitalet till 1 491,3 mkr (3 250,7).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Moderbolaget har under perioden lämnat utdelning om 1 730,8 mkr. Utdelning har skett genom avräkning mot fordran på aktieägare till Offentliga Hus i Norden AB, varvid utdelningen inte haft någon likviditetspåverkan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Efter kvartalets utgång har koncernen omförhandlat ett säkerställt lån med en nordisk bank om 600 miljoner kronor.

I juli har 7 fastigheter till ett marknadsvärde om 682 mkr förvärvats från SBB-koncernen och 9 fastigheter till ett marknadsvärde om 1 146 mkr har sålts till SBB-koncernen.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Intäkter	180 148	167 945	85 607	92 626	311 618
Fastighetskostnader	-63 292	-57 016	-26 428	-24 853	-111 820
Driftnetto	116 856	110 929	59 179	67 773	199 798
Administration	-11 351	-12 466	-5 834	-7 880	-34 174
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	178 492	-142 118	-57 316	-36 074	-179 781
Värdeförändring derivat	-2 658	-653	-2 178	-1 607	-3 437
Rörelseresultat	281 339	-44 308	-6 149	22 211	-17 594
Finansnetto	-3 882	36 735	-18 997	8 373	96 802
Resultat före skatt	277 457	-7 574	-25 147	30 583	79 208
Aktuell skatt	-17 339	-8 106	-6 619	8 355	-17 384
Uppskjuten skatt	25 882	32 727	42 047	21 814	28 146
Periodens resultat	285 999	17 047	10 281	60 752	89 970

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	285 999	17 047	10 281	60 752	89 970
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	285 999	17 047	10 281	60 752	89 970

Koncernens balansräkning

Tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	3 722 399	3 913 877	4 761 295
Tomträtt, nyttjanderätt	6 369	14 831	6 369
Inventarier	1	30	15
Summa materiella anläggningstillgångar	3 728 769	3 928 738	4 767 679
Derivat	3 810	9 252	6 468
Långfristiga fordringar på närstående bolag	202 761	2 328 576	2 267 167
Summa finansiella anläggningstillgångar	206 571	2 337 828	2 273 635
Kortfristiga fordringar	71 037	141 088	59 694
Aktuella skattefordringar	20 584	14 130	7 795
Likvida medel	16 727	2	11 411
Summa omsättningstillgångar	108 348	155 220	78 900
SUMMA TILLGÅNGAR	4 043 688	6 421 786	7 120 214
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 180 470	4 643 893	4 716 814
Uppskjutna skatteskulder	147 719	169 454	173 601
Leasingskulder tomträtter	6 162	14 349	6 162
Övriga långfristiga skulder	1 518	21 500	1 500
Summa långfristiga skulder	155 400	205 303	181 263
Skulder till kreditinstitut	600 000	966 639	1 587 210
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	523 517	536 335
Leasingskulder tomträtter	207	482	207
Övriga skulder	107 611	81 952	98 384
Summa kortfristiga skulder	707 818	1 572 590	2 222 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 043 688	6 421 786	7 120 214

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2025-06-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 152 842	4 716 814
Utdelning				-1 730 832	-1 730 832
Periodens totalresultat				285 999	285 999
Ränta hybridobligation				-91 511	-91 511
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	616 498	3 180 470

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
Ränta hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 079 920	4 643 893

2024-12-31					
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
Periodens totalresultat				89 970	89 970
Ränta hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 152 842	4 716 814

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto	116 856	110 929	59 179	67 773	199 798
Administration	-11 351	-12 466	-5 834	-7 880	-34 174
Återläggning avskrivningar	14	25	7	15	39
Erhållen ränta	1 971	3 460	901	1 730	16 083
Betald ränta	-37 685	-35 845	-17 283	-10 512	-46 717
Betalda inkomstskatter	-30 129	-25 065	-11 412	-5 667	-27 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	39 676	41 038	25 558	45 459	107 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	24 552	18 731	91 777	19 135	148 450
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-67 815	673	-41 696	72 443	44 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 587	60 441	75 639	137 037	299 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-73 713	-10 792	-48 172	-6 686	-29 344
Avyttring fastigheter	-	25 638	-	-	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	-741 289	-	-741 289	-1 381 319
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	921 178	535 825	844 185	263 187	642 428
Förändring av fordringar hos SBB	-92 951	-	-97 279	-	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-285 517	-	-62 894	-222 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	754 514	-476 135	698 734	-547 682	-991 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	966 628	-	966 628	1 273 243
Amortering av lån	-675 478	-550 000	-675 478	-550 000	-550 000
Betald ränta hybridobligation	-79 168	-1 395	-79 168	-	-15 866
Förändring övriga långfristiga skulder	9 036	463	-20 954	-5 981	-4 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-745 611	415 696	-775 600	410 647	702 761
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	5 316	1	-1 227	1	11 410
Likvida medel vid periodens början	11 411	1	17 954	1	1
Likvida medel vid periodens slut	16 727	2	16 727	2	11 411

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	8 728	-	4 917	-	-
Summa rörelsens intäkter	8 728	-	4 917	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-	-21
Övriga rörelsekostnader	-7 286	-265	-5 078	298	-2 128
Resultat från koncernföretag	1 337	12 076	1 337	11 807	70 121
Rörelseresultat	2 779	11 810	1 176	12 105	67 972
Finansiella poster	62 294	44 626	11 477	-4 020	147 675
Värdeförändring derivat	-2 658	-653	-2 178	-1 607	-3 437
Resultat före skatt	62 415	55 783	10 475	6 478	212 210
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 300
Skatt	548	-7 899	449	331	-3 927
Periodens resultat	62 963	47 884	10 924	6 809	210 583

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	62 963	47 884	10 924	6 809	210 583
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	62 963	47 884	10 924	6 809	210 583

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	29	15
Andelar i koncernföretag	844 612	815 625	809 354
Långfristiga fordringar på koncernbolag	681 174	4 033 664	3 200 941
Finansiella anläggningstillgångar	3 810	9 252	6 468
Summa anläggningstillgångar	1 529 597	4 858 571	4 016 778
Kortfristiga fordringar	858	1 452	32 817
Aktuell skattefordran	13 703	6 162	8 866
Likvida medel	16 709	2	2
Summa omsättningstillgångar	31 270	7 615	41 686
SUMMA TILLGÅNGAR	1 560 867	4 866 187	4 058 463
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 491 336	3 086 346	3 250 716
Obeskattade reserver	4 297	4 297	4 297
Uppskjuten skatteskuld	785	5 171	1 332
Summa långfristiga skulder	785	5 171	1 332
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till koncernbolag	52 106	1 770 019	802 118
Ej räntebärande skulder	12 343	354	-
Summa kortfristiga skulder	64 449	1 770 372	802 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 560 867	4 866 187	4 058 463

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 2025

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2024. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2024 på bolagets hemsida.

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 30 juni 2025 har Offentliga Hus-koncernen långfristiga fordringar på 197,4 mkr och kortfristiga skulder på 5,4 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 löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt två tomträttsavtal.

Tkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Ränteutgifter	35 093	49 912	-1 330	10 350	138 120
Räntekostnader	-34 886	-12 213	-16 766	-1 860	-38 587
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-3 168	-775	-390	-118	-2 412
Tomträttsavgäld	-921	-189	-512	-	-319
Summa finansnetto	-3 882	36 735	-18 997	8 373	96 802

Avstämning nyckeltal

Belåningsgrad

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Balansomslutning	4 044	6 422	7 120
Räntebärande skulder	622	1 512	2 145
Belåningsgrad %	15,4	23,5	30,1

Långsiktigt substansvärde

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital	3 180	4 644	4 717
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-3,8	-9	-6
Uppskjuten skatt	148	169	174
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 749	4 229	4 309

Soliditet

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Balansomslutning	4 044	6 422	7 120
Eget kapital	3 180	4 644	4 717
Soliditet %	78,7	72,3	66,2

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 28 augusti 2025 klockan 09.00.

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.

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





www.offentligahus.se