

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ), 559343-3443 ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Offentliga Hus verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

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. Fastighetsbeståndet består av 73 fastigheter (97).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 10 % till 8 078 Mkr (8 995) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,31 % (3,9) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2022-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 8 078 Mkr (8 995). Under perioden har fastigheter för 967 Mkr avyttrats. Därtill har 221 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 531,2 Mnkr (563,3), en minskning med 6% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 328,9 Mkr (352,6), en minskning med 7 %. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnettot är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 967 Mkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 32,5 % (39,8).

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 16,9 Mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med 14,1 Mkr under perioden (29,7) till följd av högre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 99,5 Mkr (147,2) och finansnettot uppgick till -97,1 Mkr (-171,4). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -8,7 Mkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för central administration uppgick till 15,6 Mkr (58,0) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen under föregående år.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -369 mkr (1 278). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -3,4 Mkr (-20,5) och uppskjuten skatt till 233,3 Mkr (-296,6), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar. 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%.

Periodens resultat uppgick till 91,2 mkr (1 113,6). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar, som delvis vägs upp av lägre kostnader för central administration och lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2022 till 4 629 Mkr (4 687). Soliditeten uppgick till 60,5% (51,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 4,5 Mkr (44,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 70,3 Mkr (-73,9).

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Väsentliga händelser under året

Under året har 24 fastigheter till ett bokfört värde av 967 Mkr sålts vilket främst har gjorts under andra kvartalet 2022 då 10 st fastigheter till ett bokfört värde av 631 Mkr såldes.

Offentliga Hus har erhållit ett aktieägartillskott om 370 mkr från SBB i Norden AB för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

Utsikter för 2023

Offentliga Hus ska fortsätta vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmenten skola, vård och omsorg samt fastigheter inom kommunal förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr vilket finansierades av SBB via reglering av befintlig fordran vilket har ökat nettoskulden till SBB. Mellanhavanden mot SBB är reglerade med ränta och under 2023 har räntesatsen på skulder till närstående uppdaterats och uppgår till 4 %.

Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Iliia Batljan valdes till VD.

Finansiell översikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	531 203	563 329	535 383	322 664	215 176
Driftnetto	328 880	352 624	350 193	212 433	153 460
Årets resultat	91 185	1 113 575	2 396	165 510	554 579
Marknadsvärde fastigheter	8 077 681	8 994 753	9 338 051	7 192 802	3 915 104
Antal fastigheter	73	97	143	217	212
Belåningsgrad (%)	32,5%	39,8%	55,1%	56,8%	58,9%
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,3	1,8	1,2	1,5	2,1
Soliditet (%)	60,5%	51,0%	36,1%	34,0%	32,2%

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat, mkr	121 725	86 357	9 137	-33 784	-17 802
Balansomslutning	4 300 242	4 215 745	4 534 909	4 426 862	2 175 956
Soliditet (%)	68,7%	59,4%	54,2%	33,2%	19,3%

Nyckeltalsdefinitioner

<i>Driftnetto:</i>	<i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i>
<i>Marknadsvärde fastigheter:</i>	<i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i>
<i>Antal fastigheter:</i>	<i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Belåningsgrad (%):</i>	<i>Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.</i>
<i>Räntenetto</i>	<i>Ränteintäkter minus räntekostnader.</i>
<i>Räntetäckningsgrad (ggr)</i>	<i>Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.</i>
<i>Soliditet (%):</i>	<i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i>

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett noterat aktiebolag. Offentliga Hus är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier, fram till och med den 14 maj 2021, var noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Offentliga Hus har under 2022 utgått från lag eller annan författning, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande finansiella instrument), interna föreskrifter, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Bolagsstyrningsrapporten strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för Offentliga Hus. Offentliga Hus följer inte Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") då bolaget inte har aktier noterade på en reglerad marknad.

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Offentliga Hus årsstämma 2022 hölls den 27 maj 2022. Inget bemyndigande lämnades till styrelsen för att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Offentliga Hus bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 15 september 2020 återfinns i sin helhet på www.offentligahus.se. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Offentliga Hus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Vid årsstämman den 25 maj 2022 valdes Ilija Batljan (styrelseordförande), Orcar Lekander och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Lars Tagesson valdes till VD. Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Ilija Batljan valdes till VD. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har under 2022 agerat revisions- och ersättningsutskott.

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2022 valdes Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen valdes som huvudansvarig revisor.

Offentliga Hus styrelse ansvarar, i enlighet med aktiebolagslagen, för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen i bolaget. Offentliga Hus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	785 947 973
Balanserat resultat	2 044 425 334
Årets resultat	<u>121 724 259</u>
	2 952 097 566
Styrelsens förslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>2 952 097 566</u>
	2 952 097 566

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hysesintäkter	4	531 203	563 329
Fastighetskostnader	5	-202 323	-210 705
Driftnetto		328 880	352 624
Centraladministration	5	-15 574	-58 035
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 036	17 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-99 579	-147 172
Övriga finansiella kostnader	7	-592	-41 944
Summa Finansnetto		-97 135	-171 406
Förvaltningsresultat		216 171	123 183
Värdeförändringar			
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		0	0
Värdeförändring derivat	11	14 061	29 662
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	-368 915	1 277 787
Resultat före skatt		-138 683	1 430 632
Aktuell skatt	8	-3 431	-20 500
Uppskjuten skatt	8	233 299	-296 557
Årets resultat		91 185	1 113 575
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		91 185	1 113 575
Innehav utan bestämmande inflytande			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		255 970 150	255 970 150

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets resultat		91 185	1 113 575
Årets totalresultat efter skatt		91 185	1 113 575
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		91 185	1 113 575

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 416	1 416
Förvaltningsfastigheter	9	8 077 681	8 994 753
Nyttjanderätt	10	14 831	47 493
Inventarier, verktyg och installationer		81	380
Långfristiga fordringar	11	50 000	50 000
Derivat	11	16 907	2 346
Summa anläggningstillgångar		8 160 916	9 096 388
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	16 569	3 445
Övriga kortfristiga fordringar	11	40 659	16 775
Aktuella skattefordringar	8	10 935	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 720	28 186
Kassa och bank	11,14	4 522	44 187
Summa omsättningstillgångar		107 405	92 593
SUMMA TILLGÅNGAR		8 268 321	9 188 983
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		640	640
Övrigt tillskjutet kapital		1 988 332	1 988 332
Hybridobligation		575 000	575 000
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		2 435 361	2 122 734
Summa eget kapital		4 999 334	4 686 707
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder		411 899	634 883
Obligationslån	11,15	545 458	1 236 856
Leasingskuld	10	14 831	47 493
Långfristiga skulder till närstående bolag	11,15	834 722	864 887
Övriga långfristiga skulder	11	21 527	55 270
Summa långfristiga skulder		1 828 437	2 839 388
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	11,15	700 000	0
Leverantörsskulder		15 197	416
Kortfristiga skulder till närstående bolag	11,16	547 547	1 496 649
Aktuella skatteskulder	8	0	5 229
Övriga kortfristiga skulder	11	35 000	21 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	142 806	138 827
Summa kortfristiga skulder		1 440 550	1 662 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 268 321	9 188 983

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt kapital	Hybrid- obligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 733
Årets totalresultat				1 113 575	1 113 575
Utdelning på hybridobligation				-39 713	-39 713
Eget kapital 2021-12-31	640	1 988 332	575 000	2 122 734	4 686 706
Ingående eget kapital 2022-01-01	640	1 988 332	575 000	2 122 732	4 686 706
Koncernbidrag ägare				-105 066	-105 066
Aktieägartillskott				370 000	370 000
Årets totalresultat				91 185	91 185
Utdelning på hybridobligation				-43 490	-43 490
Eget kapital 2022-12-31	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		328 880	352 624
Centraladministration		-15 574	-58 035
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		205	975
Erhållen ränta		3 036	17 710
Erlagd ränta		-91 498	-147 172
Betald inkomstskatt		-17 659	-28 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		207 390	137 162
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-43 719	-11 705
Förändringar av rörelseskulder		-93 417	-179 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 254	-53 688
Investeringsverksamheten			
Investingar i befintliga fastigheter		-220 695	-188 894
Förvärv av fastigheter		0	-246 325
Avyttring fastigheter		37 654	304 527
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		716 020	1 737 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		532 979	1 795 202
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	4 212 089
Amortering av lån		-599 407	-6 203 466
Betald utdelning på hybridobligation		-43 490	-39 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-642 897	-2 031 090
Årets kassaflöde		-39 664	-289 576
Likvida medel vid årets början		44 187	522 685
Likvida medel vid årets slut	14	4 522	233 109

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Offentliga Hus i Norden AB (publ), organisationsnummer 556824-2696 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har den 27 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 april 2023.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Offentliga hus konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avtavsfall. Resultat av försäljning av fastigheter redovisas som en realiserad

Leasingavtal

Leasingavtal där i all väsentlighet alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på areal och lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Koncernens anställda finns endast i Offentliga hus i Norden AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga är.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningskostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras på första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionsstiden. Inventarier Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, leverantörsskulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Offentliga Hus ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Offentliga Hus under kommande räkenskapsår att analysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning enligt av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Klassificering hybridobligation

Offentliga Hus har emitterat hybridobligationer med en evig löptid och löpande räntebetalningar. Offentliga Hus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Offentliga Hus har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetagaren är rimligt säker på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningsperiod ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	389 585	483 217
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	974 368	1 217 774
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	685 312	915 329
Summa	2 049 265	2 616 320

Not 5 Arvode till revisor

	2022-01-01	2021-01-01
<i>Ernst & Young AB</i>	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Revisionsuppdraget	359	4 202
Övriga tjänster	0	0
Summa	359	4 202

Not 6 Finansiella intäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ränteintäkter	3 036	17 710
Summa ränteintäkter	3 036	17 710

Not 7 Finansiella kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-638	-43 725
Räntekostnader obligationslån	-51 483	-59 932
Räntekostnader swappar	288	-3 603
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-8 674	-47 469
Värdeförändring syntetiska optioner	0	5 560
Räntekostnader ägarlån	-39 073	-39 912
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-99 580	-189 081
Tomträttsavgäld	-592	-36
Summa övriga finansiella kostnader	-592	-36
Summa räntekostnader	-100 172	-189 117

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 8 Skatt

Offentliga hus i Norden AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-3 184	-20 500
Justeringar avseende tidigare år	-247	0
Uppskjuten skatt	233 299	-296 557
Redovisad skatt	229 868	-317 057

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-138 683	1 430 632
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	28 569	-294 710
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-247	-6 530
Övriga ej skattepliktiga intäkter	8	4 386
Ej avdragsilla kostnader	-233	-10 909
Schablonränta på p-fond	-66	-
Ej avdragsill ränta	-1 148	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-11 466
Nedskrivning av tidigare värderade underskott	-46 619	-
Upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljning	227 960	-
Koncernbidrag närstående bolag, redovisat över eget kapital	21 644	2 172
Redovisad skatt	229 868	-317 057

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är -93,6% 22,2%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	395 916	667 945
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	13 365	14 534
Uppskjuten skatt derivat	3 483	483
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-865	-48 079
Redovisat värde	411 899	634 883

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,46 procent till 8,00 procent (3,65 till 8,50). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde		
Ingående redovisat värde	8 994 753	9 338 051
Förvärv	0	188 894
Investeringar i befintliga fastigheter	220 695	246 325
Avyttrade fastigheter	-967 408	-1 797 843
Orealiserade värdeförändringar	-170 358	1 019 326
Utgående redovisat värde	8 077 682	8 994 753

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Nyckeltal per kategori 2022

Kategori	Fastighetsvärde,	Antal	Hyresvärde,	Driftnetto,	Uthyrningsgrad	Uthyrningsbar yta,
	mkr	fastigheter	mkr	mkr	genomsnitt, %	tkvm
Utbildning	2 334	15	141	106	97,8%	96
Äldreboenden & LSS	983	14	73	48	99,1%	54
Övriga samhällsfastigheter	3 365	33	248	165	93,7%	181
Övrigt	1 395	12	98	58	91,1%	66
Totalt	8 078	73	560	376	95,4%	397

Kategori	Intervall		Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall	Genomsnitt Exit yield, %
	MIN - Exit yield, %	MAX - Exit yield, %		
Utbildning	3,46%	6,85%	95,1%	4,83%
Äldreboenden & LSS	3,90%	6,90%	93,3%	5,23%
Övriga samhällsfastigheter	4,60%	6,79%	98,3%	5,33%
Övrigt	4,35%	8,00%	94,8%	6,13%
Totalt	3,46%	8,00%	92,7%	5,31%

Nyckeltal per kategori 2021

Kategori	Fastighetsvärde,	Antal	Hyresvärde,	Driftnetto,	Uthyrningsgrad	Uthyrningsbar yta,
	mkr	fastigheter	mkr	mkr	genomsnitt, %	tkvm
Utbildning	2 398	16	129	94	97,8%	102
Äldreboenden & LSS	1 067	18	78	53	99,2%	59
Övriga samhällsfastigheter	3 972	40	267	176	93,7%	218
Övrigt	1 557	24	111	49	79,3%	90
Totalt	8 995	98	585	371	95,4%	469

Kategori	Intervall		Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall	Genomsnitt Exit yield, %
	MIN - Exit yield, %	MAX - Exit yield, %		
Utbildning	3,37%	6,60%	96,4%	4,65%
Äldreboenden & LSS	3,65%	6,50%	93,0%	4,82%
Övriga samhällsfastigheter	3,89%	6,48%	97,7%	4,96%
Övrigt	3,90%	8,50%	90,2%	5,69%
Totalt	3,38%	8,50%	92,8%	4,99%

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Mkr	Förändring	2022-12-31
		Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	379/-380
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-142/162
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-190/258

Mkr	Förändring	2021-12-31
		Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	128/-128
Kalkylränta	+ 0,5%/-0,5%-enheter	-130/144
Direktavkastningskrav	+ 0,5%/-0,5%-enheter	-130/145

Not 10 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

	2022-12-31	
	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	47 493	47 493
Tillkommande avtal	-	-
Avgående avtal	-32 662	-32 662
Utgående balans	14 831	14 831
	2021-12-31	
	Nyttjanderätt	Skuld leasing
Ingående balans	43 413	43 413
Tillkommande avtal	4 080	4 080
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	47 493	47 493

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Offentliga Hus bedömer dessa avtal som oväsentliga för koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulda redovisas i balansräkningen.

Not 11 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2022-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	-	16 569
Övriga kortfristiga fordringar	-	40 659
Kassa och bank	-	4 522
Långfristiga fordringar	-	50 000
Derivat	16 907	-
Summa	16 907	111 750
Finansiella skulder		
Obligationslån, långfristigt	-	545 458
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	834 722
Övriga långfristiga skulder	-	21 527
Obligationslån, kortfristigt	-	700 000
Leverantörsskulder	-	15 197
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	547 547
Övriga kortfristiga skulder	-	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	142 806
Summa	-	2 699 451

Däruöver redovisas 14 831 (57 493) som leasingkulda.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Värdering av finansiella tillgångar och skulder
2021-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	-	3 445
Övriga kortfristiga fordringar	-	16 775
Kassa och bank	-	44 187
Långfristiga fordringar	-	50 000
Derivat	2 346	-
Summa	2 346	114 407
Finansiella skulder		
Obligationslån	-	1 236 856
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	864 887
Övriga långfristiga skulder	-	55 270
Leverantörsskulder	-	416
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	1 496 649
Övriga skulder	-	21 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	138 827
Summa	-	3 675 844

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Derivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsränta på balansdagen. Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 346	-25 122
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar	500	-2 194
Värdeförändringar i resultatet	14 061	29 662
Utgående redovisat värde	16 907	2 346

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks. För obligationslån presenteras det verkliga värdet i tabell nedan.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Tabellen visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2022-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		16 907	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån	1 200 600		

	2021-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		2 346	
Skulder värderade till verkligt värde			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån	1 236 856		

Obligationslån per 2022-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av Offentliga Hus	Förfalldatum	Räntesats	Typ
2019-2023	SE0013042611	700		2023-03-27	4,40% + STIBOR	Green
2020-2024	SE001465919	550		2024-04-12	3,15% + STIBOR	Green

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 313	16 731
Fordringar fastighetstransaktioner	12 762	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 584	44
	40 659	16 775

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 245	4 377
Periodiserade hyresrabatter	24 725	12 590
Förutbetalda kostnader	2 348	4 940
Upplupna ränteintäkter	3 501	508
Övrigt poster	2 901	5 773
Redovisat värde	34 720	28 187

Not 14 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	4 522	44 187
Redovisat värde	4 522	44 187

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 15 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2021-01-01	255 970 150	639 925,38
Utgående värden 2021-12-31	255 970 150	639 925,38
Ingående värden 2022-01-01	255 970 150	639 925,38
Utgående värden 2022-12-31	255 970 150	639 925,38

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet till 639 925,38 kr och består av 255 970 150 aktier med kvotvärdet 0,0025 kr.

Hybridobligation

Offentliga hus har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 575 mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfallodag men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid en fastställd framtida tidpunkt och sedan vid varje efterföljande räntebetalningsdatum, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har rätt att skjuta på räntebetalningarna på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderar inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder.

Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Emitterade hybridobligationer	SE0013234531
Emitterat nominellt belopp	575
Utestående belopp	575
Valuta	SEKm
Ränta	6,850% + STIBOR 3M
Första reset-datum och ny ränta	2025-01-07 / 101% av nominellt belopp
Första step-up datum och ny ränta	2030-01-07 / 710%
Andra step-up och ny ränta	2045-01-07 / 7,85%

Not 16 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Offentliga hus i Norden AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Offentliga hus i Norden AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Offentliga Hus ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som har en lång ränte- och kapitalbindning och tillgång till back-up faciliteter och kommer kunna täcka förfall i Offentliga Hus om behov skulle uppstå. Under 2023 har obligation om 700 mkr lösts via finansiering från SBB, se ytterligare beskrivning i not 23.

I samband med årsredovisningens upprättande har rapporten över finansiell ställning omarbetats jämför med publicerad bokslutskommuniké. Obligationsslån om 700 mkr som i bokslutskommunikén har rubricerats som långfristig skuld har i årsredovisningen rubriceras som kortfristig skuld. Ändringen har inte gett någon påverkan på finansiella nyckeltal.

SBB i Norden AB har även givit Offentliga Hus ett aktieägartillskott om 370 mkr under 2022 för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

Löptidsanalys	2022-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	547 547	-	-	834 722	1 382 269
Övriga långfristiga skulder	-	21 527	-	-	21 527
Obligationsslån	712 248	601 959	-	-	1 314 207
Övriga kortfristiga skulder	35 000	-	-	-	35 000
Leverantörsskulder	15 197	-	-	-	15 197
Leasingskuld	482	918	859	12 572	14 831
Upplupna kostnader	29 720	-	-	-	29 720
Summa	1 340 194	624 404	-	847 294	2 812 751

Löptidsanalys	2021-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	1 496 649	-	-	864 887	2 361 536
Övriga långfristiga skulder	-	55 270	-	-	55 270
Obligationsslån	-	1 368 757	-	-	1 368 757
Skulder till kreditinstitut	0	-	0	-	0
Övriga kortfristiga skulder	21 766	-	-	-	21 766
Leverantörsskulder	416	-	-	-	416
Upplupna kostnader	31 498	-	-	-	31 498
Summa	1 496 649	1 424 027	0	864 887	3 785 563

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Offentliga hus. Ränterisk påverkar Offentliga hus dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Offentliga hus löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Offentliga hus samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Offentliga hus. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på Offentliga hus nettoskuldssättning i kombination med derivatinstrument.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallstruktur 2022

Förfallår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	1 682 547	63%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	1 001 707	37%
Summa	2 684 254	63%

Ränteförfallstruktur 2021

Förfallår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	2 618 415	72%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	1 035 246	28%
Summa	3 653 661	72%

Covenanter

Offentliga Hus finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal finns det bland annat fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de två nyckeltalen. För obligationslånen ska räntetäckningsgraden uppgå till minst 1,5 ggr och belåningsgraden uppgå till högst 70 %. Vid årsskiftet 2022 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	11 676	11 184
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	18 683	21 783
Periodiserade hyresintäkter	103 776	79 358
Övriga poster	8 671	26 502
Redovisat värde	142 806	138 827

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 965 600	2 440 918
Aktier i koncernföretag	2 543 752	5 377 141
Summa	5 509 352	7 818 059

Ägarbolagets ägarbolag Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Offentliga Hus i Norden AB (publ) tillgångar som ställda säkerheter för lån utanför Offentliga Hus-koncernen.

Not 19 Eventuallåntäckelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensättagande	-	-
Summa	-	-

Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande		Aktieägar-tillskott	Övertagen skuld vid förvärv	2022-12-31
	2022-01-01	transaktioner			
Obligationslån	1 236 856	8 602			1 245 458
Skulder till ägarbolag	2 361 536	-609 267	-370 000		1 382 269
Övriga långfristiga skulder	55 270	-1 257			56 527
Summa	3 653 662	-601 922			2 684 254

	Kassaflödespåverkande		Aktieägar-tillskott	Övertagen skuld vid förvärv	2021-12-31
	2021-01-01	transaktioner			
Obligationslån	1 228 270	8 586			1 236 856
Skulder till kreditinstitut	4 225 269	-4 225 269			-
Skulder till ägarbolag	-	2 361 536			2 361 536
Övriga långfristiga skulder	61 101	-5 831			55 270
Summa	5 514 640	-1 860 978			3 653 662

Not 21 Transaktioner med närstående

Offentliga Hus har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 2 % för år 2022. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Offentliga hus köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Ägarbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Offentliga Hus i Norden AB (publ) tillgångar som ställda säkerheter för lån se not 18.

Transaktioner med närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Utgående skuld per balansdag	1 382 269	2 361 536
Ränta	25 104	12 386
Förvaltningstjänster	11 826	87 370

Offentliga Hus har under 2022 avyttrat totalt 11 st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.

Offentliga Hus har under 2022 erhållit ett aktieägartillskott från SBB i Norden AB om 370 mkr.

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelseavvode har utgått under 2022.

För information om löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 5 för moderbolaget.

Not 22 Omarbetning av finansiella rapporter

Omarbetad kassaflödesanalys

Offentliga Hus redovisar en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person).

Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldssättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter.

Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade.

Se även tabell nedan.

Belopp i tkr	2022-01-01 - 2022-09-30			2021-10-01 - 2021-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
	Tidigare	Omarbetad	Skilnad	Tidigare	Omarbetad	Skilnad	Tidigare	Omarbetad	Skilnad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 999	135 999	10 000	-46 351	-35 351	11 000	-64 688	-53 688	11 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	553 164	543 164	-10 000	1 807 130	1 796 130	-11 000	1 617 280	1 606 280	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-722 947	-722 947	0	-1 858 374	-1 858 374	0	-2 031 090	-2 031 090	0
Periodens kassaflöde	-43 784	-43 784	0	-97 595	-97 594	0	-478 498	-478 498	0

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 23 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr vilket finansierades av SBB via reglering av befintlig fordran vilket har ökat nettoskulden till SBB. Mellanhavanden mot SBB är reglerade med ränta och under 2023 har räntesatsen på skulder till närstående uppdaterats och uppgår till 4 %.

Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Strid till styrelseledamöter i bolaget. Iljija Batljan valdes till VD.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Intäkter		0	45 051
Summa rörelsens intäkter		0	45 051
Kostnader för ersättning till anställda	5	-3 963	-27 379
Övriga rörelsekostnader	4	-2 035	-23 262
Resultat från andelar i koncernföretag	6	52 108	80 731
Rörelseresultat		46 110	75 141
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	64 438	59 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-58 116	-70 992
Summa resultat från finansiella poster		6 322	-11 613
Resultat efter finansiella poster		52 432	63 528
Värdeförändringar			
Värdeförändring derivat	16	14 561	6 178
Resultat före skatt		66 993	69 706
Bokslutsdispositioner	9	65 952	14 346
Skatt	10	-11 220	2 305
Årets resultat		121 725	86 357

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets resultat		121 725	86 357
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		121 725	86 357

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	160	287
Uppskjutna skattefordringar	10,12	0	5 240
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	930 918	822 514
Fordringar hos koncernföretag	15	2 979 880	3 365 636
Derivat	16	16 906	2 346
		3 927 704	4 190 496
Summa anläggningstillgångar		3 927 864	4 196 023
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 931	3 506
Fordringar hos närstående bolag		370 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		446	646
Summa kortfristiga fordringar		372 377	4 152
Kassa och bank	17	1	15 570
Summa omsättningstillgångar		372 378	19 722
SUMMA TILLGÅNGAR		4 300 242	4 215 745
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		640	640
		640	640
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 830 374	2 417 507
Årets resultat		121 725	86 357
		2 952 099	2 503 864
Summa eget kapital		2 952 739	2 504 504
Obeskattade reserver	19	2 875	2 875
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	10,12	3 461	0
Obligationslån	14, 20	545 458	1 236 856
Skulder till koncernföretag	15	0	370 064
Övriga långfristiga skulder	14	0	35 000
Summa långfristiga skulder		548 919	1 641 920
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	14, 20	700 000	0
Leverantörsskulder	14	696	137
Skulder till koncernföretag	14	27 421	30 810
Övriga skulder	14	57 765	1 058
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		9 827	34 441
Summa kortfristiga skulder		795 709	66 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 300 242	4 215 745

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Hybrid- obligation	Balanserade vinstmedel	
Ingående eget kapital 2021-01-01	640	785 948	575 000	1 096 272	2 457 860
Utdelning hybridobligation				-39 713	-39 713
Årets resultat				86 357	86 357
Utgående eget kapital 2021-12-31	640	785 948	575 000	1 142 916	2 504 504
Ingående eget kapital 2022-01-01	640	785 948	575 000	1 142 916	2 504 504
Utdelning hybridobligation				-43 490	-43 490
Aktieägartillskott				370 000	370 000
Årets resultat				121 725	121 725
Utgående eget kapital 2022-12-31	640	785 948	575 000	1 591 151	2 952 739

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		46 110	75 141
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		127	127
Erhållen ränta		64 438	65 557
Erlagd ränta		-58 116	-47 403
Betald inkomstskatt		638	-847
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		53 197	92 575
Förändringar av rörelsefordringar		1 775	635 175
Förändringar av rörelseskulder		-2 294	-434 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		52 678	293 555
Finansieringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		0	-38 313
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		21 410	2 849
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		451 708	-550 496
Förändring av andra långfristiga fordringar		0	-2 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten		473 118	-588 305
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		8 602	0
Lämnade aktieägartillskott		-133 024	-16 722
Förändring skulder till kreditinstitut		0	8 586
Förändring skulder till koncernföretag		-373 453	26 798
Betald utdelning i hybridobligation		-43 490	-30 485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 365	-11 823
Årets kassaflöde		-15 569	-306 573
Likvida medel vid årets början		15 570	322 143
Likvida medel vid årets slut	17	1	15 570

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 2 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Försäljning (tkr)	0	45 051
Inköp (tkr)	46 844	2 271
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	27 421	30 810
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	0	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	0	370 064
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	2 979 880	3 365 636

Not 4 Arvode till revisor

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	352	4 202
Summa	352	4 202

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2022	2021
Kvinnor	0,4	8,5
Män	1,3	7,5
Totalt	1,7	16,0

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören

Löner och ersättningar till övriga anställda	-2 932	-17 187
	-2 932	-17 187

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-	-
--	---	---

Pensionskostnader för övriga anställda

Total	-3 915	-26 874
-------	--------	---------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	1
Män	3	3
Totalt	4	4

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Utdelningar	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	52 108	80 731
Nedskrivningar	-	-
Summa	52 108	80 731

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	64 344	61 276
Ränteintäkter	4	4 281
Summa ränteintäkter	64 348	65 557

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-5 465	-8 535
Räntekostnader, lån	0	0
Räntekostnader, obligationslån	-43 711	-53 754
Räntekostnader, swappar	288	-24
Övriga räntekostnader	-9 228	-8 679
Summa räntekostnader	-58 116	-70 992

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-1 171
Lämnat koncernbidrag	-	-665
Erhållet koncernbidrag	65 952	16 182
Summa	65 952	14 346

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	0	-848
Skatt hänförlig till tidigare år	692	0
Uppskjuten skattekostnad	-11 912	3 153
Total skattekostnad	-11 220	2 305
Redovisat resultat före skatt	132 945	84 052
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-27 387	-17 310
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-159	1 528
Ej skattepliktiga intäkter	15 149	16 631
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	692	-109
Schablonränta på periodiseringsfond	-3	-2
Aktivering av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	0	2 038
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	0	-483
Justering av temporära skillnader	-18	12
Nedskrivning av tidigare värderade underskott	505	0
Redovisad skattekostnad	-11 221	2 305

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	633	2 033
Inköp	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Korrigerering	-	-1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633	633
Ingående ackumulerade avskrivningar	-346	-219
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-127	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473	-346
Utgående restvärde enligt plan	160	287

Not 12 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	0	5 723
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-3 461	-483
Summa uppskjuten skattefordran	-3 461	5 240

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	822 512	807 827
Förvärv	0	38 313
Försäljning dotterbolag	-20 618	-2 850
Lämnade aktieägartillskott	133 024	16 722
Omklassificering	0	-37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	934 918	822 512
Ingående nedskrivningar	0	-37 500
Omklassificeringar	0	37 500
Årets nedskrivningar	-4 000	0
Utgående redovisat värde	930 918	822 512

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
 556824-2696

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Org. nummer	Säte				
OH Årjäng AB	556892-6041	Stockholm				
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Stockholm				
OH Borås AB	556982-9632	Stockholm				
OH Karlsvik AB	556983-1349	Stockholm				
OH Kiruna AB	559090-0055	Stockholm				
OH Karesuando AB	559089-7905	Stockholm				
OH Ackjan 1 AB	559089-7913	Stockholm				
OH Jokkmokk AB	559089-7921	Stockholm				
OH Storuman AB	559089-7939	Stockholm				
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Stockholm				
OH Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Stockholm				
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Stockholm				
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm				
OH Vinstra KB	969676-4340	Stockholm				
OH Skåne AB	559163-0198	Stockholm				
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Stockholm				
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Stockholm				
Opalparken Bostads AB	559026-5863	Stockholm				
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Stockholm				
OH Hedemora AB	559087-6719	Stockholm				
OH Kinnaström 3 HB	969652-5030	Stockholm				
OH Rosta Gård 2 AB	559146-4903	Stockholm				
				Bokfört värde	Bokfört värde	
				2022-12-31	2021-12-31	
			Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	
OH Årjäng AB	100	100	50 000	33 436	33 436	
Limestone Fastigheter på Gotland AB	100	100	100 000	6 732	6 732	
OH Borås AB	100	100	500	55 823	55 823	
OH Karlsvik AB	100	100	500	8 250	8 250	
OH Kiruna AB	100	100	50 000	150	150	
OH Karesuando AB	100	100	50 000	250	250	
OH Ackjan AB	100	100	50 000	150	150	
OH Jokkmokk AB	100	100	50 000	50	50	
OH Storuman AB	100	100	50 000	50	50	
OH NYAB 24 AB	100	100	50 000	1 050	1 050	
OH Havsbadshotellet 1 AB	100	100	50 000	400	400	
Offentliga Hus Holding 1 AB	100	100	50 000	28 436	20 647	
OH Väg Nord AB	100	100	500	1 645	1 645	
OH Väg Syd AB	100	100	1 000	0	3 169	
OH Vinstra KB				1	1	
OH Skåne AB	100	100	500	4 489	4 489	
OH Hässleholm AB	100	100	100	-	-	
OH Timrå 2 AB	100	100	1 000	0	15 205	
OH Timrå 4 AB	100	100	1 000	0	2 148	
OHNYAB 38 AB	100	100	1 000	128 945	7 050	
OH Holding 2 AB	100	100	1 000	540 498	540 498	
OHIN Service AB	100	100	50 000	0	50	
Opalparken Bostads AB	100	100	500	27 282	23 942	
OH Solrosen 9 AB	100	100	1 000	7 410	7 410	
OH SPV1 AB	100	100	1 000	0	0	
OH Fjärilen 22 AB	100	100	500			
OH Hedemora AB	100	100	50 000	200	200	
OH Kinnaström 3 HB				32 997	32 997	
OH Rosta Gård 2 AB	100	100	500	56 674	56 674	
Sommarsol Samlingslokal AB	100	100	500	0	36	
Cernera Eldflugan 1 AB	100	100	500	0	12	
Summa bokfört värde				930 918	822 514	

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 14 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	16 906	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 931
Likvida medel	-	1
Summa	16 906	1 932

Finansiella skulder

Obligationslån	-	1 245 458
Övriga långfristiga skulder	-	0
Leverantörsskulder	-	696
Övriga kortfristiga skulder	-	57 765
Summa	-	1 303 919

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2021-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	2 346	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 506
Likvida medel	-	15 570
Summa	2 346	19 076

Finansiella skulder

Obligationslån	-	1 236 856
Derivat	-	35 000
Leverantörsskulder	-	137
Övriga kortfristiga skulder	-	1 058
Summa	-	1 273 051

2022-12-31

	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra obser- verbara indata (Nivå 2)	Ej observer- bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		16 906	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			545 458
Summa		16 906	545 458

2021-12-31

	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra obser- verbara indata (Nivå 2)	Ej observer- bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		2 346	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			1 236 856
Summa		2 346	1 271 856

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022 eller 2021.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Räntebärande fordringar och skulder

Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av skulder till kreditinstitut, obligationslån och övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 15 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 365 636	2 799 208
Tillkommande fordringar	291 008	566 428
Avgående fordringar	-676 764	
Utgående redovisat värde	2 979 880	3 365 636

Not 16 Derivat

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värden	2 346	-3 833
Årets förändringar	14 560	6 179
Utgående värde	16 906	2 346

Not 17 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	1	15 570
Likvida medel i kassaflödesanalysen	1	15 570

Not 18 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	564 938	564 938
Utgående saldo	564 938	564 938

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	2 875	2 875
Summa	2 875	2 875

Not 20 Upplåning

Förfallotider	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
	-	-

Not 21 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

Not 22 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser för lån	-	-
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 23 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr som har finansierats genom lån från Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Strid till styrelseledamöter i bolaget. Ilija Batljan valdes till VD.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

	2022-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Överkursfond	785 947 973
Balanserat resultat	2 044 425 334
Årets resultat	121 724 259
	2 952 097 566
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	2 952 097 566
	2 952 097 566

Offentliga Hus i Norden AB (publ)556824-2696

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 april 2023

Carl Lundh Mortimer
Styrelseordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

556824-2696

BERÄKNING AV NYCKELTAL

Belåningsgrad, %	2022-12-31	2021-12-31
Obligationslån	1 245 458	1 236 856
Skulder till närstående bolag	1 382 269	2 361 536
Övriga räntebärandeskulder, långa och korta	56 527	55 270
Summa räntebärande skulder	2 684 254	3 653 661
Totala tillgångar	8 268 321	9 188 981
Belåningsgrad, %	32,5%	39,8%

Räntenetto	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	3 036	17 710
Räntekostnader	- 100 171	- 189 116
Summa räntenetto	- 97 135	- 171 406

Räntetäckningsgrad, ggr	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsresultat	216 171	123 183
Finansiella kostnader	- 100 171	- 189 116
Räntenetto	- 97 135	- 171 406
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	1,8

Soliditet, %	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	4 999 334	4 686 705
Balansomslutning	8 268 321	9 188 981
Soliditet, %	60,5%	51,0%