

Delårsrapport

2024

1 januari – 30 september 2024



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

Väsentliga händelser	4
Offentliga hus i korthet	5
Finansiell information	6
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Finansiell ställning för moderbolaget	11
Redovisningsprinciper & noter	13
Avstämning nyckeltal	14
Finansiell rapportering	15
Kontakt	16
Definitioner	17

Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

1 januari– 30 september 2024

- Inga väsentliga händelser under tredje kvartalet.

Offentliga Hus i korthet

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

Vi vill skapa fastigheter som tar fram det bästa i varje lärare, brandman och sjuksköterska. Oavsett vilken offentlig verksamhet det gäller är vårt mål alltid detsamma – att genom bra fastighetslösningar skapa förutsättningar för en samhällsservice i världsklass. I ett samarbete där Offentliga Hus hanterar ägande, drift och utveckling av fastigheten, och det offentliga fokuserar på kärnverksamheten, kan vi tillsammans skapa lösningar som långsiktigt utvecklar både vår gemensamma välfärd och kommunens attraktivitet.

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning.

Nyckeltal januari – september 2024



FASTIGHETER

37

st



FASTIGHETSVÄRDE

3 764

Mnkr



HYRESINTÄKTER

240,3

Mnkr



DRIFTNETTO

157,3

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 240,3 Mnkr (247), en minskning med 3 procent jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 157,3 Mnkr (161,1), en minskning med 2 procent. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjorts under perioden och föregående år. Under kvartalet har inga fastigheter avyttrats (0).

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 22,0 procent (20,1).

Räntekostnader är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 5,8 Mnkr (9,9). Derivatens marknadsvärde förändrades med -4,1 Mnkr under perioden (-0,8). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 26,2 Mnkr (35,) och finansnettot uppgick till 63,8 Mnkr (-9,0). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -1,3 Mnkr (-3,4) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,2 Mnkr (-0,4).

Kostnaderna för administration uppgick till -16,6 Mnkr (-14,6).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -9,5 Mnkr (-9,1) och uppskjuten skatt till 44 Mnkr (198,4). 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 procent.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 3 procent till 3 764 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,9 procent (3,3) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet är densamma som SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-09-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 764 Mnkr (3 865). Under perioden har fastigheter för -561 Mnkr avyttrats. Därtill har 13 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se tabell till höger).

Periodens resultat uppgick till -61 Mnkr (-69,1). Det negativa resultatet härrör i all väsentligt till negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2024 till 4 564 Mnkr (4 627). Soliditeten uppgick till 73,7 procent (74,7). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 136 Mnkr (113).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2024 jan-sep	2023 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	3 865	8 078
Förvärv av fastigheter	741	-
Försäljning av fastigheter	-561	-3 879
Investeringar i befintliga fastigheter	13	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-295	-379
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 764	3 865

HYBRIDOBIGATION

Upplupen ränta på hybridobligationer uppgick vid årets början till 14,5 Mnkr. Under perioden har ränta betalats ut om totalt 15,9 Mnkr. Utdelning på hybridobligationen har pausats enligt pressmeddelande 29 december 2023, motsvarande uppskjuten ränta per 2024-09-30 uppgår till 48 Mnkr.

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser administration i form av inköpta tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 95,1 Mnkr (164,4) och det egna kapitalet till 3 134 Mnkr (3 042).

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNÄ PER 30 SEPTEMBER 2024

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SBB I NORDEN AB	255 970 150	100,00	100,00
Totalt	255 970 150	100,00	100,00

Koncernens resultaträkning

Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023	Rullande 12 okt 23-sep 24
Intäkter	240 263	246 979	72 318	80 703	324 777	318 061
Fastighetskostnader	-82 947	-85 894	-25 931	-19 956	-122 612	-119 664
Driftnetto	157 316	161 085	46 387	60 747	202 165	198 396
Administration	-16 623	-14 616	-4 157	-3 423	-24 775	-26 781
Värdetändringar förvaltningsfastigheter	-295 799	-395 137	-164 434	-141 853	-659 192	-570 607
Värdetändring derivat	-4 073	-770	-3 420	-170	-7 002	-10 305
Rörelseresultat	-159 179	-249 438	-125 624	-84 699	-488 803	-409 296
Finansnetto	63 768	-8 955	37 785	4 798	-17 641	65 834
Resultat före skatt	-95 411	-258 393	-87 839	-79 902	-506 443	-343 462
Aktuell skatt	-9 519	-9 139	-1 413	-7 707	-17 321	-17 700
Uppskjuten skatt	43 980	198 389	11 253	-4 813	210 151	55 743
Periodens resultat	-60 950	-69 144	-77 999	-92 422	-313 611	-305 420

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023	Rullande 12 okt 23-sep 24
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-60 950	-69 144	-77 999	-92 422	-313 611	-305 420
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	-60 950	-69 144	-77 999	-92 422	-313 611	-305 420

Koncernens balansräkning

Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416	-
Summa immateriella tillgångar	-	1 416	-
Förvaltningsfastigheter	3 763 713	4 309 913	3 864 967
Tomträtt, nyttjanderätt	14 831	14 831	14 831
Inventarier	23	-20	47
Summa materiella anläggningstillgångar	3 778 567	4 324 724	3 879 845
Derivat	5 832	16 137	9 905
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 230 955	1 948 802	2 192 053
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	50 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 236 788	2 014 939	2 201 957
Kortfristiga fordringar	178 308	71 521	108 269
Likvida medel	2	1	1
Summa omsättningstillgångar	178 310	71 522	108 270
SUMMA TILLGÅNGAR	6 193 665	6 412 601	6 190 072
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 564 224	4 886 037	4 626 569
Uppskjutna skatteskulder	158 201	197 079	201 747
Leasingskuld	14 349	14 349	14 349
Övriga långfristiga skulder	21 500	21 500	21 500
Summa långfristiga skulder	194 049	232 928	237 596
Skulder till kreditinstitut	967 120	-	-
Obligationslån	-	548 717	549 321
Kortfristiga skulder till närstående bolag	376 834	675 292	672 271
Kortfristiga tomträtter	482	482	482
Övriga skulder	90 956	69 145	103 833
Summa kortfristiga skulder	1 435 391	1 293 636	1 325 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 193 665	6 412 601	6 190 072

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2024-09-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 062 595	4 626 569
Periodens totalresultat				-60 950	-60 950
Utdelning hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 000 251	4 564 224

2023-09-30					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Periodens totalresultat				-69 144	-69 144
Utdelning hybridobligation				-44 153	-44 153
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 322 064	4 886 037

2023-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Koncernbidrag ägare				2 674	2 674
Årets totalresultat				-315 282	-315 282
Utdelning hybridobligation				-60 157	-60 157
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 062 595	4 626 569

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto	157 316	147 679	46 387	56 175	184 727
Administration	-16 623	-1 210	-4 157	1 150	-7 336
Återläggning avskrivningar	32	69	7	34	17
Erhållen ränta	90 253	29 773	39 261	13 581	48 750
Betald ränta	-35 252	-35 339	594	-8 145	-50 717
Betalda inkomstskatter	-34 524	-5 006	-9 459	-188	-6 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	161 202	135 966	72 633	62 607	169 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-37 430	-7 420	-8 629	-5 703	-45 929
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	12 190	-112 489	11 517	-34 345	-10 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 962	16 057	75 521	22 559	112 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-12 848	-32 960	-2 055	-9 218	-45 139
Avyttring fastigheter	25 638	16 132	-	-13 642	26 300
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-741 288	-	-	-	-
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	535 825	3 392 965	-	-29 693	3 541 395
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-340 500	-1 948 802	-54 982	77 176	-2 189 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-533 173	1 427 335	-57 037	24 623	1 333 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	966 628	-	-	-	-
Amortering av lån	-550 000	-1 403 761	-	-31 668	-1 406 161
Betald utdelning hybridobligation	-15 866	-44 153	-14 471	-15 623	-49 963
Förändring övriga långfristiga skulder	-3 550	-	-4 013	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	397 212	-1 447 914	-18 484	-47 291	-1 456 124
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	1	-4 521	0	-109	-4 521
Likvida medel vid periodens början	1	4 522	2	109	4 522
Likvida medel vid periodens slut	2	1	2	1	1

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-212	-	-139	-130
Övriga rörelsekostnader	-333	3 137	-67	3 389	3 049
Resultat från koncernföretag	12 185	121 551	109	-1 937	106 140
Rörelseresultat	11 853	124 476	42	1 313	109 059
Finansiella poster	94 487	40 527	49 861	18 448	44 586
Värdet förändring derivat	-4 073	-770	-3 420	-170	-7 002
Resultat före skatt	102 267	164 233	46 484	19 591	146 643
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 422
Skatt	-7 194	159	704	35	-2 000
Periodens resultat	95 073	164 391	47 188	19 625	143 221

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023
Periodens resultat	95 073	164 391	47 188	19 625	143 221
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	95 073	164 391	47 188	19 625	143 221

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	22	67	47
Andelar i koncernföretag	815 972	849 912	846 011
Långfristiga fordringar på koncernbolag	3 935 020	2 887 807	2 908 446
Finansiella anläggningstillgångar	5 832	16 136	9 905
Summa anläggningstillgångar	4 756 846	3 753 922	3 764 409
Kortfristiga fordringar	27 642	2 338	4 739
Likvida medel	2	1	1
Summa omsättningstillgångar	27 644	2 338	4 740
SUMMA TILLGÅNGAR	4 784 490	3 756 261	3 769 148
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 133 535	3 072 977	3 041 528
Obeskattade reserver	4 297	2 875	4 297
Uppskjuten skatteskuld	4 467	3 302	5 306
Summa långfristiga skulder	4 467	3 302	5 306
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	548 717	549 321
Räntebärande skulder till koncernbolag	1 641 871	120 933	145 460
Ej räntebärande skulder	321	7 456	23 237
Summa kortfristiga skulder	1 642 192	677 106	718 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 784 490	3 756 261	3 769 148

Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

FRÅN 1 JANUARI 2024

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2023. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2023 på bolagets hemsida.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority).

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 17 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- Styrelseledamöter i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Per 30 september 2024 har Offentliga Hus-koncernen fordringar på 2 231 Mnrk på bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

Tkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023
Ränteintäkter	91 502	29 773	52 342	13 581	48 750
Räntekostnader	-26 248	-34 978	-14 035	-8 024	-61 787
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-1 271	-3 388	-496	-638	-4 069
Tomträttsavgäld	-215	-362	-26	-121	-534
Summa finansnetto	63 768	-8 955	37 785	4 798	-17 641

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Balansomslutning	6 194	6 413	6 190
Eget kapital	4 564	4 886	4 627
Soliditet %	73,7	76,2	74,7
Fastighetsvärde MSEK	3 764	4 310	3 865
Räntebärande skulder	1 365	1 246	1 243
Belåningsgrad %	22,0	19,4	20,1
Eget kapital	4 564	4 886	4 627
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-5,8	-16,1	-10
Uppskjuten skatt	158	197	202
EPRA NRV, Mnkr	4 142	4 492	4 245

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 29 november 2024 klockan 12.00.

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.

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





www.offentligahus.se