

Delårsrapport

2025

1 januari – 31 mars 2025



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

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

Väsentliga händelser under det första kvartalet

- Under kvartalet har 2 bolag avyttrats innehållande 2 fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 77 mkr.
- 12 mars 2025 beslutades att Offentliga Hus, i enlighet med villkoren för hybridobligation med ISIN SE0013234531, ska reglera den senarelagda räntan i sin helhet. Den senarelagda räntan kommer att betalas den 7 april 2025 med avstämningsdag den 1 april 2025. Offentliga Hus kommer därutöver erlagga den upplupna räntan för perioden från den 7 januari till den 7 april 2025, samt alla efterföljande räntebetalningar tills annat meddelas.

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 – mars 2025



FASTIGHETER

39

st



FASTIGHETSVÄRDE

4 960

Mkr



HYRESINTÄKTER

95

Mkr



DRIFTNETTO

58

Mkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE



PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER



KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 94,5 mkr (75,3), en ökning med 26 procent jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 57,7 mkr (43,2), en ökning med 34 procent. Driftnettot har en positiv trend drivet av god hyrestillväxt och lägre tillväxt i kostnader.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 28,3 procent (30,1).

Räntekostnader är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 6,0 mkr (6,5). Derivatens marknadsvärde förändrades med -0,5 mkr under perioden (1,0). Under perioden uppgår räntekostnaderna till -18 mkr (-10,4) och finansnettot uppgick till 15,1 mkr (28,4). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -2,8 mkr (-0,7) i periodiserade uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld -0,4 mkr (-0,2).

Kostnaderna för administration uppgick till -5,5 mkr (-4,6).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -10,7 mkr (-16,5) och uppskjuten skatt till -16,2 mkr (10,9). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga resvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent.

Periodens resultat uppgick till 276 mkr (-43,7). Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2025 till 4 913 mkr (4 717). Soliditeten uppgick till 65,6 procent (66,2). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 18,0 mkr (11,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -79,2 mkr (-76,6).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden ökat med 4 procent till 4 960 mkr. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde om 112 mkr avyttrats (298). Den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,1 procent (4,5) 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 2025-03-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 960 mkr (4 761).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MKR

	jan-mar 2025	jan-dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	4 761	3 865
Förvärv av fastigheter	-	1 688
Försäljning av fastigheter	-112	-665
Investeringar i befintliga fastigheter	26	29
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	285	-156
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 960	4 761

HYBRIDOBIGATION

Ränta på hybridobligationen var pausad i enlighet med pressemeddelande 29 december 2023. Betalning av ränta på hybridobligationen kommer att återupptas enligt pressemeddelande 12 mars 2025, den senarelagda räntan kommer även att regleras i sin helhet med utbetalning 7 april 2025. Uppskjuten ränta på hybridobligationer uppgick vid årets början till 63 mkr. Upplupen ränta per 31 mars 2025 uppgick till 79 mkr.

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 52,0 mkr (41,1) och det egna kapitalet till 3 224 mkr (3 251).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Moderbolaget Offentliga Hus i Norden AB hade vid periodens utgång eget kapital om 3 224 mkr. Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 913 mkr. Moderbolaget har efter periodens utgång lämnat utdelning om 1 731 mkr. Utdelning har skett genom avräkning mot fordran på aktieägare till Offentliga Hus i Norden AB, varvid utdelningen inte haft någon likviditetspåverkan.

AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2025

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	94 541	75 319	311 618
Fastighetskostnader	-36 864	-32 162	-111 820
Driftnetto	57 677	43 157	199 798
Administration	-5 517	-4 586	-34 174
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	235 808	-106 044	-179 781
Värdeförändring derivat	-480	954	-3 437
Rörelseresultat	287 488	-66 519	-17 594
Finansnetto	15 116	28 362	96 802
Resultat före skatt	302 604	-38 157	79 208
Aktuell skatt	-10 720	-16 461	-17 384
Uppskjuten skatt	-16 165	10 913	28 146
Periodens resultat	275 719	-43 705	89 970

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	275 719	-43 705	89 970
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	275 719	-43 705	89 970

Koncernens balansräkning

Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 959 551	3 462 133	4 761 295
Tomträtt, nyttjanderätt	56 697	14 349	6 369
Inventarier	8	37	15
Summa materiella anläggningstillgångar	5 016 256	3 476 519	4 767 679
Derivat	5 988	10 859	6 468
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 262 839	1 737 047	2 267 167
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 268 827	1 747 906	2 273 635
Kortfristiga fordringar	170 836	166 055	59 694
Aktuella skattefordringar	15 792	135	7 795
Likvida medel	17 954	1	11 411
Summa omsättningstillgångar	204 581	166 191	78 900
SUMMA TILLGÅNGAR	7 489 665	5 390 616	7 120 214
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 913 367	4 583 140	4 716 814
Uppskjutna skatteskulder	189 766	190 834	173 601
Leasingskulder tomträtter	54 854	14 349	6 162
Övriga långfristiga skulder	1 500	21 500	1 500
Summa långfristiga skulder	246 120	226 683	181 263
Skulder till kreditinstitut	1 601 110	-	1 587 210
Obligationslån	-	549 921	-
Kortfristiga skulder till närstående bolag	499 013	6 361	536 335
Leasingskulder tomträtter	1 843	482	207
Övriga skulder	228 213	24 030	98 384
Summa kortfristiga skulder	2 330 178	580 794	2 222 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 489 665	5 390 616	7 120 214

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2025-03-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 152 842	4 716 814
Periodens totalresultat				275 719	275 719
Ränta hybridobligation				-79 167	-79 167
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 349 394	4 913 367

2024-03-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 240
Periodens totalresultat				-43 705	-43 705
Ränta hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 019 168	4 583 140

2024-12-31					
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 240
Periodens totalresultat				89 970	89 970
Ränta hybridobligation				-1 394	-1 394
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 152 842	4 716 814

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto	57 677	43 157	199 798
Administration	-5 517	-4 586	-34 174
Återläggning avskrivningar	7	10	39
Erhållen ränta	1 070	-25 334	145 113
Betald ränta	-20 402	38 814	-46 717
Betalda inkomstskatter	-18 717	-19 398	-27 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 118	32 663	236 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-67 225	-37 489	19 421
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-26 119	-71 770	44 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 226	-76 596	299 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-25 541	-4 106	-29 344
Avyttring fastigheter	-	25 638	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	-	-1 381 319
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	63 094	272 638	642 428
Förändring av fordringar hos SBB	4 328	-	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-222 623	-222 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 881	71 547	-991 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	13 899	-	1 273 243
Amortering av lån	-	-	-550 000
Betald ränta hybridobligation	-	-1 395	-15 866
Förändring övriga långfristiga skulder	29 990	6 444	-4 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43 888	5 049	702 761
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	6 543	-	11 410
Likvida medel vid periodens början	11 411	1	1
Likvida medel vid periodens slut	17 954	1	11 411

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	3 811	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 710	-	-
Summa rörelsens intäkter	5 521	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-21
Övriga rörelsekostnader	-3 918	-564	-2 128
Resultat från koncernföretag	-	269	70 121
Rörelseresultat	1 603	-295	67 972
Finansiella poster	50 817	48 646	147 675
Värdetförändring derivat	-480	954	-3 437
Resultat före skatt	51 940	49 305	212 210
Bokslutsdispositioner	-	-	2 300
Skatt	99	-8 230	-3 927
Periodens resultat	52 039	41 075	210 583

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Periodens resultat	52 039	41 075	210 583
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året	52 039	41 075	210 583

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	8	37	15
Andelar i koncernföretag	810 400	846 011	809 354
Långfristiga fordringar på koncernbolag	3 199 895	2 966 940	3 200 941
Finansiella anläggningstillgångar	5 988	10 858	6 468
Summa anläggningstillgångar	4 016 291	3 823 846	4 016 778
Kortfristiga fordringar	171	282	32 817
Aktuell skattefordran	11 285	4 075	8 866
Kortfristiga fordringar på koncernbolag	35 492	-	-
Likvida medel	1 710	1	2
Summa omsättningstillgångar	48 658	4 358	41 686
SUMMA TILLGÅNGAR	4 064 949	3 828 204	4 058 463
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 223 588	3 081 208	3 250 716
Obeskattade reserver	4 297	4 297	4 297
Uppskjuten skatteskuld	1 233	5 502	1 332
Summa långfristiga skulder	1 233	5 502	1 332
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	549 921	-
Räntebärande skulder till koncernbolag	757 313	179 425	802 118
Ej räntebärande skulder	78 518	7 851	-
Summa kortfristiga skulder	835 830	737 197	802 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 064 949	3 828 204	4 058 463

Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

FRÅN 1 JANUARI 2025

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

NOT 1. UPPLYSNINGAR TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Per 31 mars 2025 har Offentliga Hus-koncernen långfristiga fordringar på 2 263 mkr och kortfristiga skulder 499 mkr till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

Tkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Ränteintäkter	36 423	39 562	138 120
Räntekostnader	-18 120	-10 353	-38 587
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-2 778	-657	-2 412
Tomträttsavgäld	-409	-189	-319
Summa finansnetto	15 116	28 362	96 802

Avstämning nyckeltal

Belåningsgrad

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Balansomslutning	7 490	5 391	7 120
Räntebärande skulder	2 122	571	2 145
Belåningsgrad %	28,3	10,6	30,1

Långsiktigt substansvärde

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital	4 913	4 583	4 717
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-6	-11	-6
Uppskjuten skatt	190	191	174
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 522	4 188	4 309

Soliditet

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Balansomslutning	7 490	5 391	7 120
Eget kapital	4 913	4 583	4 717
Soliditet %	65,6	85,0	66,2

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 28 maj 2025 klockan 08.00.

Leiv Synnes

Verkställande direktör

Styrelse



Leiv Synnes (1970)

Verkställande direktör



Daniel Tellberg (1987)

Styrelseledamot



Krister Karlsson (1970)

Styrelseordförande



Annika Ekström (1965)

Styrelseledamot

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Strandvägen 1
114 51 Stockholm

www.offentligahus.se

Leiv Synnes, VD
leiv@sbbnorden.se

Helena Lindahl, Investor Relations
ir@sbbnorden.se

Definitioner

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk

information som lämnas av noterade företag. Offentliga Hus publicerar på sin hemsida, under "Investor Relations", närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

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





www.offentligahus.se