

Delårsrapport

2023

1 januari – 31 mars 2023



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

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

Väsentliga händelser under det första kvartalet

1 januari – 31 mars 2023

- Under kvartalet har 19 fastigheter till ett sammanlagt värde av 3 359 MSEK avyttrats till SBB, främst i affärer hänförliga till EduCo, där ett antal utbildningsfastigheter har omstrukturerats till en egen del-koncern inom SBB.
- Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr vilket finansierades av SBB via reglering av befintlig fordran vilket har ökat nettoskulden till SBB.

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 2023



FASTIGHETER

54 st



FASTIGHETSVÄRDE

4,7

Mdkr



HYRESINTÄKTER

92,2

Mnkr



DRIFTNETTO

59,5

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 92,2 Mnkr (136,9), en minskning med 33% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 59,5 Mnkr (79,6), en minskning med 25%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under kvartalet och föregående år. Under kvartalet har fastigheter till ett bokfört värde av 3 359 Mnkr avyttrats (89).

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 20,1% (37,5).

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 15,1 Mnkr (10,1). Derivatens marknadsvärde förändrades med -1,8 Mnkr under perioden (7,7) till följd av att marknadsräntorna sjunkit något. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 18,9 Mnkr (31,1) och finansnettot uppgick till -17,2 Mnkr (-33,1). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -2,1 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för administration uppgick till 5,3 Mnkr (5,3).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till +0,3 Mnkr (-2,8) och uppskjuten skatt till +152,5 Mnkr (+150,7). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 41% till 4 741 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,5% (3,5) 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 2023-03-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 741 Mnkr (8 078). Under perioden har fastigheter för 3 359 Mnkr avyttrats. Därtill har 11 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	8 078	8 995
Förvärv av fastigheter	-	-
Försäljning av fastigheter	-3 359	-967
Investeringar i befintliga fastigheter	11	221
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	11	-170
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 741	8 078

Periodens resultat uppgick till 275,0 Mnkr (259,3). Resultatökningen här- rör i allt väsentligt till avyttringar under kvartalet. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2023 till 5 261 Mnkr (4 999). Soliditeten uppgick till 74,9% (60,5). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 2,8 Mnkr (4,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -25,8 Mnkr (171).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration i form av inköpta tjänster. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 128,3 Mnkr (12,5) och det egna kapitalet till 3 067 Mnkr (2 953).

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MARS 2023

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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022
Intäkter	92 238	136 931	531 203
Fastighetskostnader	-32 736	-57 306	-202 323
Driftnetto	59 502	79 625	328 880
Administration	-5 251	-5 337	-15 574
Finansnetto	-17 177	-33 058	-97 136
Förvaltningsresultat	37 075	41 232	216 171
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	86 941	62 447	-368 915
Värdeförändring derivat	-1 796	7 709	14 061
Resultat före skatt	122 221	111 387	-138 683
Aktuell skatt	340	-2 768	-3 431
Uppskjuten skatt	152 456	150 726	233 299
Periodens resultat	275 017	259 345	91 185

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	275 017	259 345	91 185
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	275 017	259 345	91 185

Koncernens balansräkning

Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
Summa immateriella tillgångar	1 416	1 416	1 416
Förvaltningsfastigheter	4 740 724	9 071 237	8 077 681
Tomträtt, nyttjanderätt	14 831	47 493	14 831
Inventarier	46	313	81
Summa materiella anläggningstillgångar	4 755 601	9 119 043	8 092 593
Derivat	15 111	10 055	16 907
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 140 712	-	-
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	50 000	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 205 823	10 055	66 907
Kortfristiga fordringar	61 543	102 379	102 883
Likvida medel	2 885	375	4 522
Summa omsättningstillgångar	64 428	102 754	107 405
SUMMA TILLGÅNGAR	7 027 268	9 233 268	8 268 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 260 634	4 936 257	4 999 334
Uppskjutna skatteskulder	259 443	487 002	411 899
Obligationslån	547 522	1 238 959	545 458
Leasingskuld	14 831	47 493	14 831
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	905 043	834 722
Övriga långfristiga skulder	21 500	56 796	21 527
Summa långfristiga skulder	843 296	2 735 294	1 828 437
Räntebärande skulder till närstående bolag	845 675	1 265 695	547 547
Räntebärande skulder	-	-	700 000
Ej räntebärande skulder	77 664	296 022	193 003
Summa kortfristiga skulder	923 339	1 561 717	1 440 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 027 268	9 233 268	8 268 321

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2023-03-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Årets totalresultat				275 017	275 017
Utdelning hybridobligation				-13 716	-13 716
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 696 661	5 260 634

Tkr	2022-03-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 122 732	4 686 706
Årets totalresultat				259 345	259 345
Utdelning hybridobligation				-9 793	-9 793
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 342 451	4 936 257

Tkr	2022-12-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	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 hybridobligation				-43 490	-43 490
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2023- jan-mar	2022 jan-mar	2022
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto	59 502	79 625	328 880
Administration	-5 251	-5 337	-15 574
Återläggning avskrivningar	34	68	205
Erhållen ränta	3 976	322	3 036
Betald ränta	-19 057	-31 292	-91 498
Betalda inkomstskatter	-4 290	-9 527	-17 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	34 915	33 860	207 390
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	3 042	-3 972	-43 719
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-63 803	141 545	-93 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 846	171 433	70 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-11 008	-62 828	-220 695
Avyttring fastigheter	16 773	44 545	37 654
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	3 407 431	-	716 020
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-2 140 712	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 272 483	-18 283	532 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	-	-
Amortering av lån	-1 234 558	-187 169	-599 407
Betald utdelning hybridobligation	-13 716	-9 793	-43 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 248 274	-196 962	-642 897
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-1 638	-43 813	-39 664
Likvida medel vid periodens början	4 523	44 187	44 187
Likvida medel vid periodens slut	2 885	375	4 522

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2023- jan-mar	2022 jan-mar	2022
Nettoomsättning	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-73	-2 205	-3 963
Övriga rörelsekostnader	-106	-784	-2 035
Resultat från koncernföretag	124 749	7 326	52 108
Rörelseresultat	124 571	4 337	46 110
Finansiella poster	5 117	8 279	6 322
Värdeförändring derivat	-1 796	-	14 561
Bokslutsdispositioner	-	-	65 952
Resultat före skatt	127 892	12 616	132 945
Skatt	370	-129	-11 220
Periodens resultat	128 262	12 487	121 725

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2023- jan-mar	2022 jan-mar	2022
Periodens resultat	128 262	12 487	121 725
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året	128 262	12 487	121 725

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416	-
Materiella anläggningstillgångar	128	255	160
Andelar i koncernföretag	849 911	819 307	930 918
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 846 118	2 951 725	2 979 880
Finansiella anläggningstillgångar	15 110	15 742	16 906
Summa anläggningstillgångar	3 711 268	3 788 446	3 927 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 902	1 386	2 377
Kortfristiga fordringar på närstående bolag	-	-	370 000
Likvida medel	2 777	19	1
Summa omsättningstillgångar	8 679	1 406	372 378
SUMMA TILLGÅNGAR	3 719 947	3 789 851	4 300 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 067 284	2 491 421	2 952 739
Obeskattade reserver	2 875	2 928	2 875
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	3 091	2 057	3 461
Obligationslån	547 522	1 245 165	545 458
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Räntebärande skulder	-	35 000	-
Summa långfristiga skulder	550 613	1 282 222	548 919
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	-	700 000
Räntebärande skulder till koncernbolag	80 333	-	27 421
Ej räntebärande skulder	18 842	13 280	68 288
Summa kortfristiga skulder	99 176	13 280	795 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 719 947	3 789 851	4 300 242

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 2023

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2022. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2022 på bolagets hemsida.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 18 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Per 31 mars 2023 har Offentliga Huskoncernen fordringar på 1 295 Mnkr på Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som uppkommit genom försäljning av dotterbolag. Mellanhavanden med SBB är reglerade med ränta och för år 2023 uppgår räntesatsen till närstående till 4%.

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

Tkr	2023- jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Ränteintäkter	3 976	322	3 036
Räntekostnader	-18 936	-31 114	-90 906
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-2 096	-2 087	-8 674
Tomträttsavgäld	-121	-179	-592
Summa finansnetto	-17 177	-33 058	-97 136

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Balansomslutning	7 027	9 233	8 268
Eget kapital	5 261	4 936	4 999
Soliditet %	74,9%	53,5%	60,5%
Fastighetsvärde	4 741	9 071	8 078
Räntebärande skulder til kreditinstitut	-	-	-
Säkerställd belåningsgrad %	0,0%	0%	0,0%
Eget kapital	5 261	4 936	4 999
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-15	-10	-17
Uppskjuten skatt	259	487	412
EPRA NRV, Mnkr	4 930	4 838	4 819

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 10 maj klockan 08.00.

Ilja Batljan
Verkställande direktör

Styrelse

Ilja Batljan (1967)
Verkställande direktör

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

Carl Lundh Mortimer (1988)
Styrelseordförande

Civilingenjör inom samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska Högskolan samt Civilekonom inom finansiering, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag inkluderar affärsutvecklingschef i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseledamot i ett flertal JV-bolag där SBB har ägarintressen.

Eva-Lotta Stridh (1975)
Styrelseledamot

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

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Strandvägen 1
114 51 Stockholm

www.offentligahus.se

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



Yxhammarsgatan

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





www.offentligahus.se