

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 1 juni 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 april 2024

Annika Ekström

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ), 556824-2696 ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 44 fastigheter (73).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 52 % till 3 865 Mkr (8 078) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,2 % (4,4) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har koordinerats med SBB-koncernens värderingspolicy. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 865 Mkr (8 078). Under perioden har fastigheter för 3 879 Mkr avyttrats. Därtill har 45 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 325 Mkr (531,2), en minskning med 39% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 202,2 Mkr (358,1), en minskning med 44 %. 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 3 879 Mkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 20,1 % (32,5).

Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 9,9 Mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med -7,0 Mkr under perioden (16,9) till följd av högre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -61,8 Mkr (-100,0) och finansnettot uppgick till -17,6 Mkr (-97,1). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -3,9 Mkr (-8,7) i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för administration uppgick till 24,8 Mkr (44,8) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen under föregående år.

Offentliga Hus har inga anställda under 2023.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -659 mkr (-369). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling skapat högre driftnettot som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,3 Mkr (-3,4) och uppskjuten skatt till 210,1 Mkr (233,3), 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 obesattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -313,6 Mkr (91,2). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnettot hänförligt till avyttringar, som delvis vägs upp av lägre kostnader för central administration och lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 4 628 Mkr (4 999). Soliditeten uppgick till 75,0% (60,5). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0 Mkr (4,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 165,8 Mkr (70,3).

Väsentliga händelser under året

Under året har 29 fastigheter till ett bokfört värde av 3 879 Mkr sålt.

Under tredje kvartalet valdes Leif Synnes till ny styrelseordförande och Daniel Tellberg, Krister Karlsson och Annika Ekström till styrelseledamöter i bolaget. Eva-Lotta Stridh har avgått som styrelseledamot. Under fjärde kvartalet så tillträdde Leiv Synnes som VD.

Utsikter för 2024

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.

Under de senaste åren har vi sett ett antal stora händelser i vår värld. Först var det corona pandemin och därefter invaderades Ukraina av Ryssland i februari 2022. Detta bidrog till en finansiell och geopolitisk oro och förstärkte såväl inflationen som räntehöjningstakten. Vi ser en ökad osäkerhet i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen.

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-, refinansierings- 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 2024 har fem småbolag sålts till SBB Infrastructure Holding 5 AB med ett försäljningsvärde på 193,2 tkr.

Finansiell översikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	324 777	531 203	563 329	535 383	322 664
Driftnetto	202 165	358 065	352 624	350 193	212 433
Årets resultat	-313 611	91 185	1 113 575	2 396	165 510
Marknadsvärde fastigheter	3 864 967	8 077 681	8 994 753	9 338 051	7 192 802
Antal fastigheter	44	73	97	143	217
Belåningsgrad (%)	20,1%	32,5%	39,8%	55,1%	56,8%
Räntetäckningsgrad (ggr)	12,8	3,3	1,8	1,2	1,5
Soliditet (%)	74,8%	60,5%	51,0%	36,1%	34,0%

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Årets resultat, mkr	143 221	121 724	86 357	9 137	-33 784
Balansomslutning	3 769 148	4 300 242	4 215 745	4 534 909	4 426 862
Soliditet (%)	80,7%	68,7%	59,4%	54,2%	33,2%

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Marknadsvärde fastigheter:

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter:

Antal fastigheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad (%):

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.

Räntenetto

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.

Soliditet (%):

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 2023 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 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 28 april 2023 valdes Ilija Batljan, Eva-Lotta Strid och Carl Lundh Mortimer till bolagets ordinarie styrelseledamöter. Offentliga Hus har därefter på extra bolagsstämma entledigat Ilija Batljan, Eva-Lotta Strid och Carl Lundh Mortimer som styrelseledamöter och utsett Leiv Synnes, Krister Karlsson, Annika Ekström och Daniel Tellberg som ordinarie styrelseledamöter i bolaget. Styrelsen har även utsett Leiv Synnes som VD. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har under 2023 agerat revisions- och ersättningsutskott.

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2023 valdes Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jonas Svensson är 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	785 948 000
Balanserat resultat	2 897 666 330
Årets resultat	143 221 483
	<hr/>
	3 826 835 813
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	3 826 835 813
	<hr/>
	3 826 835 813

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter	4	324 777	531 203
Fastighetskostnader	5	-122 612	-173 138
Driftnetto		202 165	358 065
Administration	6	-24 775	-44 758
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-659 191	-368 915
Värdeförändring derivat	12	-7 002	14 061
Rörelseresultat		-488 802	-41 548
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48 750	3 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 787	-99 579
Övriga finansiella kostnader	8	-4 603	-592
Finansnetto		-17 640	-97 135
Aktuell skatt	9	-17 321	-3 431
Uppskjuten skatt	9	210 151	233 299
Åretsresultat		-313 611	91 185
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-313 611	91 185
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		255 970 150	255 970 150

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		-313 611	91 185
Årets totalresultat efter skatt		-313 611	91 185
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-313 611	91 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		-	1 416
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 864 967	8 077 681
Nyttjanderätt	11	14 831	14 831
Inventarier, verktyg och installationer		47	81
Summa materiella anläggningstillgångar		3 879 845	8 092 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	12	2 192 053	-
Långfristiga fordringar	12	-	50 000
Derivat	12	9 905	16 907
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 201 958	66 907
Summa anläggningstillgångar		6 081 802	8 160 916
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12	8 915	16 569
Övriga kortfristiga fordringar	12,13	49 209	40 659
Aktuella skattefordringar	13	31 639	10 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 506	34 720
Summa kortfristiga fordringar		108 269	102 883
Kassa och bank	12,15	1	4 522
Summa omsättningstillgångar		108 269	107 405
SUMMA TILLGÅNGAR		6 190 072	8 268 323

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Aktiekapital		640	640
Övrigt tillskjutet kapital		1 988 332	1 988 332
Hybridobligation		575 000	575 000
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		2 064 267	2 435 361
Summa eget kapital		4 628 239	4 999 334
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	201 747	411 899
Obligationslån	12	-	545 458
Leasingskuld	11,17	14 831	14 831
Långfristiga skulder till närstående bolag	12	-	834 722
Övriga långfristiga skulder	12,17	21 500	21 527
Summa långfristiga skulder		238 078	1 828 437
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12,17,20	549 321	700 000
Leverantörsskulder	17	2 845	15 197
Kortfristiga skulder till närstående bolag	12,17,20	672 271	547 547
Övriga kortfristiga skulder	12,17	-	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,18	99 316	142 806
Summa kortfristiga skulder		1 323 754	1 440 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 190 072	8 268 323

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt kapital	Hybrid- obligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
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
Ingående eget kapital 2023-01-01	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Koncernbidrag ägare				2 674	2 674
Årets totalresultat				-313 611	-313 611
Utdelning på hybridobligation				-60 157	-60 157
Eget kapital 2023-12-31	640	1 988 332	575 000	2 064 267	4 628 239

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftnetto		202 165	358 065
<i>Administration</i>		-24 775	-44 758
Återläggning avskrivningar	6	17	205
Erhållen ränta		48 750	3 037
Betald ränta		-62 467	-91 499
Betalda inkomstskatter		-31 059	-17 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		132 632	207 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		11 971	-43 719
Förändringar av rörelseskulder		21 169	-93 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 772	70 255
Investeringsverksamheten			
Investingar i befintliga fastigheter		-45 139	-220 695
Avyttring fastigheter		26 300	37 654
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		1 469 054	716 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 450 215	532 980
Finansieringsverksamheten			
Betald utdelning på hybridobligation		-60 157	-43 490
Förändring obligationslån		-693 748	
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-831 575	-599 407
Förändring övriga långfristiga skulder		-35 027	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 620 507	-642 897
Årets kassaflöde		-4 520	-39 665
Likvida medel vid årets början		4 522	44 187
Likvida medel vid årets slut	15	1	4 522

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 30 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 1 juni 2024.

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. 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.

Resultaträkningens uppställningsform

Offentliga Hus har från och med Q4 2023 ändrat sin uppställningsform för koncernens resultaträkning, utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat. Resultaträkningen visar härmed resultat för driftnetto, resultat före finansiella poster och värdeförändringar fastigheter, rörelseresultat samt resultat före skatt. Driftnetto och resultat före finansiella poster ändras och förvaltningsresultat tagits bort. Värdeförändringar från fastigheter inkluderas nu i rörelseresultatet och andra poster, såsom värdeförändringar från finansiella instrument, som tidigare redovisades efter finansiella poster men före skatt redovisas nu i finansiella poster. Den tidigare posten Resultat från finansiella poster utgår från resultaträkningen och återfinns nu bland nyckeltalen.

Omklassificering av förvaltningsadministration

På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för fastighetsadministration kontra centraladministration har koncernen övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerades som fastighetsadministration till kostnader för administration. Jämförelsesiffrorna har också klassificerats om för att ge en rättvisande jämförelse.

Dotterbolag

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 realiserade 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.

Resultaträkningen

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 avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt 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. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter.

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. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Administrationskostnader

I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering. Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv och omstruktureringskostnader kopplade till förvärv.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter 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 räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade 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 realiserade 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 värdesteeringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i 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 produktionstiden.

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 17 Finansiella risker.

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 kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteutäkten 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. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga 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 eget kapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas

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 2023 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Däremot har vissa anpassningar gjorts för att lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper, i enlighet med IAS1s nya direktiv.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024 och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månaders period. 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 skall tillämpas från och med 1 januari 2024, innebär en tilläggsskatt för koncerner med enheter och områden som beskattas med en lägre skatteprocent än 15%. Detta innebär också att vissa delar som idag elimineras kan komma att klassificeras om till att ingå i underlaget för skatt. Detta har analyserats och bedöms eventuellt ha viss påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Offentliga Hus har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023.

Bedömningen av koncernens potentiella exponering av Pelare 2 baserat på senaste finansiella rapporter där det inte föreligger någon väsentlig exponering för extra beskattning 2024, men först när faktiska intäkter och kostnader är kända kommer koncernen kunna bedöma och om i vilken omfattning koncernen kommer omfattas av pelare 2. Enligt bestämmelserna ska sådana koncerner med en årlig intäkt motsvarande minst 750 miljoner euro vara föremål för en effektiv skatt om minst 15 procent i respektive jurisdiktion där verksamhet bedrivs. Beräkning av den effektiva skattesatsen ska göras på en särskilt definierad skattebas. Modellreglerna har antagits i Sverige och träder i kraft den 1 januari 2024. Offentliga Hus konsoliderade intäkter överstiger inte beloppsgränsen varför Offentliga Hus inte träffas av Pelare 2

Ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalyser och IFRS 7 finansiella instrument avseende upplysningskrav gällande finansieringsarrangement med leverantörer som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Ändringar i IFRS 16 Leasing avseende leasingskulder i Sale and Leaseback med ikraftträdande 2024. Offentliga Hus bedömer att detta inte har någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser avseende när en valuta är växlingsbar och hur växelkurserna skall fastställas när den inte är det som träder ikraft 2024. Detta 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 2023 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 fördelar 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

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 uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	279 471	389 585
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	763 429	974 368
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	430 968	685 312
Summa	1 473 867	2 049 265

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Driftkostnader	-98 347	-135 029
Underhåll	-17 366	-27 220
Fastighetsskatt	-6 898	-10 890
Summa	-122 612	-173 138

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Konsultkostnader	-833	-2 290
Management fee - Central administration	-25 710	-35 516
Personalkostnader	-130	-3 826
Revisionsarvode	2 978	-359
Övriga externa tjänster	-1 062	-2 562
Avskrivningar	-17	-205
Summa	-24 775	-44 759

Arvode till revisor

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Ernst & Young AB	2 978	-359
Revisionsuppdraget	-	-
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	2 978	-359

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Ränteintäkter	44 123	3 036
Ränteintäkter swappar	4 627	-
Summa ränteintäkter	48 750	3 036

Not 8 Finansiella kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-115	-638
Räntekostnader obligationslån	-60 157	-51 483
Räntekostnader swappar	-	288
Periodisering förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-3 868	-8 674
Räntekostnader ägarlån	-1 514	-39 073
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-65 655	-99 580
Tomträttsavgäld	-534	-592
Övriga administrativa finansiella kostnader	-201	-
Summa övriga finansiella kostnader	-734	-592
Summa räntekostnader	-66 389	-100 172

Not 9 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-16 627	-3 184
Justeringar avseende tidigare år	-694	-247
Uppskjuten skatt	210 152	233 299
Redovisad skatt	192 832	229 868

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-506 442	-138 683
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	104 191	28 569
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-694	-247
Övriga ej skattepliktiga intäkter	10	8
Ej avdragsilla kostnader	-1 366	-233
Schablonränta på p-fond	-107	-66
Ej avdragsill ränta	-3 979	-1 148
Nedskrivning av tidigare värderade underskott	-	-46 619
Upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljning	94 786	227 960
Koncernbidrag närstående bolag, redovisat över eget kapital	-	21 644
Redovisad skatt	192 841	229 868
	192 831	229 868,00
Effektiv skattesats	-38,1%	-165,8%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	188 282	395 916
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	10 901	13 365
Uppskjuten skatt derivat	2 040	3 483
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	523	-865
Redovisat värde	201 747	411 899

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 5,00 procent till 8,47 procent (3,46 till 8,00). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, 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 värdehierarkin se not 1. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Verkligt värde	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	8 077 682	8 994 753
Förvärv	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	45 139	220 695
Avyttrade fastigheter	-3 879 193	-967 408
Orealiserade värdeförändringar	-378 660	-170 358
Utgående redovisat värde	3 864 967	8 077 682

De realiserade 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.

Nyckeltal per kategori 2023

Kategori	Fastighe tsvärde,		Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm
	mkr	fastigheter				
Utbildning	24	1	2	1	100,0%	5
Äldreboenden & LSS	625	10	56	34	98,4%	41
Övriga samhällsfastigheter	1 974	22	167	105	95,3%	122
Övrigt	1 242	11	102	44	91,0%	63
Totalt	3 865	44	328	184	95,4%	231

Kategori	Intervall		Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall	Genomsnitt Exit yield, %
	MIN - Exit yield, %	MAX - Exit yield, %		
Utbildning	7,21%	7,21%	100,0%	7,21%
Äldreboenden & LSS	5,00%	7,65%	100,0%	6,22%
Övriga samhällsfastigheter	5,38%	7,12%	100,0%	5,96%
Övrigt	5,75%	8,47%	97,9%	6,76%
Totalt	5,00%	8,47%	98,6%	6,25%

Nyckeltal per kategori 2022

Kategori	Fastighe tsvärde,		Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm
	mkr	fastigheter				
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	74	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%	92,8%	5,31%

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	2023-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	236/-237
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-159/167
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-169/192

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

Not 11 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.

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	14 831	14 831
Tillkommande avtal	-	-
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	14 831	14 831

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

Not 12 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	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2023-12-31		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	-	8 915
Övriga kortfristiga fordringar	-	49 209
Kassa och bank	-	1
Långfristiga fordringar på närstående	-	2 192 053
Derivat	9 905	-
Summa	9 905	2 250 177
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	21 500
Obligationslån, kortfristigt	-	549 321
Leverantörsskulder	-	2 845
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	672 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	99 316
Summa	-	1 345 254

Därutöver redovisas 14 831 (14 831) som leasingkulder.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
2022-12-31		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	-	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	-	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 skulder	-	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	142 806
Summa	-	2 699 451

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 förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	16 907	2 346
Nyansaffningar		-
Avyttringar	-1	500
Värdeförändringar i resultatet	-7 002	14 061
Utgående redovisat värde	9 905	16 907

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.

	2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		9 905	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån	549 321		
	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 värderade till verkligt värde			
Obligationslån	1 200 600		

Obligationslån per 2023-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Aterköpt av Offentliga Hus	Förfalldatum	Räntesats Typ
2020-2024	SE001465919	550		2024-04-12	3,15% + STIBOR Green

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 639	20 313
Forordningar fastighetstransaktioner	747	12 762
Övriga kortfristiga fordringar	49 992	7 584
	82 378	40 659

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	69	1 245
Periodiserade hyresrabatter	8 874	24 725
Förutbetalda kostnader	1 572	2 348
Upplupna ränteintäkter	6 741	3 501
Övrigt poster	1 250	2 901
Redovisat värde	18 506	34 720

Not 15 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	1	4 522
Redovisat värde	1	4 522

Not 16 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2023-01-01	255 970 150	639 925
Utgående värden 2023-12-31	255 970 150	639 925
Ingående värden 2022-01-01	255 970 150	639 925
Utgående värden 2022-12-31	255 970 150	639 925

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 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 egetkapital-instrument 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 avtalen 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 inkluderas 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	298
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 17 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 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 refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långgivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssenliga 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.

Löptidsanalys	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	672 271	-	-	-	672 271
Övriga långfristiga skulder	-	21 500	-	-	21 500
Obligationslån	549 321	-	-	-	549 321
Leverantörsskulder	2 845	-	-	-	2 845
Leasingskuld	482	918	859	12 572	14 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 316	-	-	-	99 316
Summa	1 324 236	22 418	859	12 572	1 360 085

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
Obligationslån	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 och förutbetalda intäkter	29 720	-	-	-	29 720
Summa	1 340 194	624 404	859	847 294	2 812 751

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 fastställda 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.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

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 2023

Förfallår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	400 000	73%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	150 000	27%
Summa	550 000	100%

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	100%

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 2023 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 702	11 676
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	12 821	18 683
Periodiserade hyresintäkter	78 592	103 776
Övriga poster	201	8 671
Redovisat värde	99 316	142 806

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 457 415	2 965 600
Aktier i koncernföretag	1 801 162	2 543 752
Summa	3 258 577	5 509 352

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 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande		Aktieägar-tillskott	Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
	2023-01-01	transaktioner			
Obligationslån	1 245 458	-696 137			549 321
Skulder till ägarbolag	1 382 269	-3 067 044		2 357 047	672 271
Övriga långfristiga skulder	56 527	-35 027			21 500
	2 684 254	-3 798 208	-	2 357 047	1 243 093

	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
	3 653 662	-601 922	-370 000	-	2 684 254

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 2023. 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 17.

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående skuld per balansdag	672 271	1 382 269
Ränta	6 207	25 104
Förvaltningstjänster	15 045	11 826

Offentliga Hus har under 2023 avyttrat totalt 21 st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.

Offentliga Hus har under 2023 inte erhållit något aktieägartillskott från SBB i Norden AB.

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelseordvode har utgått under 2023.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2024 har fem småbolag sålts till SBB Infrastructure Holding 5 AB med ett försäljningsvärde på 193,2 tkr.

Not 23 Rättelse av bokslutskommuniké

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-27. Skillnaderna avser redovisning av försäljning av dotterbolag och påverkar värdeförändring fastigheter, uppskjuten skatt samt årets resultat avvecklad verksamhet, samt redovisning av återköp av obligationer vilket påverkar ränteintäkter och liknande poster samt kostnader förtidslösen lån.

	2023-01-01--2023-12-31		
	Bokslutskommuniké	Justering	Årsredovisning
Rättelse av resultaträkning			
Fastighetskostnader	-140 050	17 438	-122 612
Driftnetto	184 727	17 438	202 165
Administration	-7 336	-17 438	-24 774
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-670 136	10 945	-659 191
Värdeförändringar derivat	-7 002	0	-7 002
Rörelseresultat	-499 747	-6 493	-488 802
Rättelse av balansräkning			
Förvaltningsfastigheter	3 873 146	-8 179	3 864 967
Tomträtter, nyttjande rätt	14 731	0	14 731
Inventarier	47	0	47
Summa materiella anläggningstillgångar	3 888 024	-8 179	3 879 845
Rättelse av balansräkning			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 189 377	2 676	2 192 053
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 189 377	2 676	2 192 053

Not 24 Omarbetning av finansiella rapporter

Resultaträkningens uppställningsform

Från och med 2023 har resultaträkningens uppställningsform ändrats utan påverkan på periodens kassaflöde, balansräkning eller resultat.

Omklassificering av förvaltningsadministration

Koncernen har från och med 1 januari 2023 övergått till att i resultaträkningen klassificera det som tidigare klassificerades som fastighetsadministration till kostnader för administration. På grund av svårigheten att särskilja vad som avser kostnader för fastighetsadministration kontra centraladministration bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en mer rättvisande bild av bolagets driftnetto, samt att bolaget blir mer jämförbart med andra bolag i samma bransch. Bolagets driftnetto påverkas positivt, men resultat före skatt förblir oförändrat. Sammanfattningsvis bedömer bolaget att den nya klassificeringen ger en tillförlitlig och mer relevant information. I tabellen ovan framgår effekterna av förändringen på föregående års resultat i koncernen.

Flytt av värdeförändring och finansnetto

Raden för förvaltningsresultat har tagits bort och summeringsraden rörelseresultat har tillkommit. Raderna för värdeförändring av derivat och förvaltningsfastighet har därmed flyttats upp och är del av rörelseresultatet, medan finansnettot har flyttats ner i uppställningen och är del av resultat före skatt. Resultat före skatt och årets resultat är oförändrade gentemot tidigare uppställning. Förändringen har gjorts i syfte att harmonisera med övriga rapporter i branschen.

Resultaträkning 2022-01-01 - 2022-12-31

	Årsredovisning 2022	Justering	Årsredovisning 2023
Hysesintäkter	531 203		531 203
Fastighetskostnader	-202 323	29 185	-173 138
Driftnetto	328 880	29 185	358 065
Administration	-15 574	-29 185	-44 758
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-368 915		-368 915
Värdeförändring derivat	14 061		14 061
Rörelseresultat	0	-41 548	-41 548
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 036		3 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99 579		-99 579
Övriga finansiella kostnader	-592		-592
Finansnetto	-97 135		-97 135
Förvaltningsresultat	216 171	-216 171	0
Resultat före skatt	-138 683	0	-138 683
Aktuell skatt	-3 431		-3 431
Uppskjuten skatt	233 299		233 299
Årets resultat	91 185	0	91 185

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Intäkter		-	-
Summa rörelsens intäkter		-	-
Kostnader för ersättning till anställda	5	-130	-3 963
Övriga rörelsekostnader	4	3 049	-2 035
Resultat från koncernföretag	6	106 140	52 108
Rörelseresultat		109 059	46 110
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	160 567	64 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-115 981	-58 116
Summa resultat från finansiella poster		44 586	6 822
Resultat efter finansiella poster		153 645	52 932
Värdförändringar			
Värdförändring derivat	15	-7 002	14 061
Resultat före skatt		146 643	66 993
Bokslutsdispositioner	9	-1 422	65 952
Skatt	10	-879	-
Uppskjuten skatt	10	-1 121	-11 220
Årets resultat		143 221	121 724

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat	143 221	121 724
Övrigt totalresultat	-	-
Årets resultat efter skatt	143 221	121 724

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		47	160
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	846 011	930 918
Fordringar hos koncernföretag	3,14	2 908 446	2 979 880
Derivat	13,15	9 905	16 906
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 764 362	3 927 704
Summa anläggningstillgångar		3 764 409	3 927 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		3	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	4 492	1 931
Fordringar hos närstående bolag		-	370 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245	446
Summa kortfristiga fordringar		4 739	372 377
Kassa och bank	16	1	1
Summa omsättningstillgångar		4 740	372 378
SUMMA TILLGÅNGAR		3 769 148	4 300 242

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		640	640
Summa bundet eget kapital		640	640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 897 666	2 830 374
Årets resultat		143 221	121 725
Summa fritt eget kapital		3 040 888	2 952 099
Summa eget kapital		3 041 528	2 952 739

Obeskattade reserver	19	4 297	2 875
----------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

Avsättning uppskjuten skatt	11	5 306	3 461
Obligationslån	13	0	545 458
Summa långfristiga skulder		5 306	548 919

Kortfristiga skulder

Obligationslån	13	549 321	700 000
Leverantörsskulder	13	35	696
Skulder till närstående bolag	3	145 460	27 421
Övriga skulder	13	1 021	57 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	22 181	9 827
Summa kortfristiga skulder		718 018	795 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 769 148	4 300 242

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 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
Ingående eget kapital 2023-01-01	640	785 948	575 000	1 591 151	2 952 739
Utdelning hybridobligation				-60 157	-60 157
Aktieägartillskott				5 725	5 725
Årets resultat				143 221	143 221
Utgående eget kapital 2023-12-31	640	785 948	575 000	1 679 940	3 041 528

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		109 059	46 110
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		113	127
Resultat från koncernföretag		-106 140	
Erhållen ränta		160 567	64 438
Betald ränta		-96 013	-58 116
Betald inkomstskatt		-724	638
rörelsekapital		66 862	53 197
Förändringar av rörelsefordringar		-2 357	1 775
Förändringar av rörelseskulder		-61 306	-2 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		3 198	52 678
Finansieringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		0	-133 024
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		20 653	21 410
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		614 403	451 708
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av andra långfristiga fordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		635 057	340 094
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		-696 137	8 602
Förändring skulder till koncernföretag		118 039	-373 453
Betald utdelning i hybridobligation		-60 157	-43 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-638 255	-408 341
Årets kassaflöde		0	-15 569
Likvida medel vid årets början		1	15 570
Likvida medel vid årets slut	16	1	1

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.

Personalkostnader

Bolaget har inga anställda i företaget under 2023.

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 närstående relation 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:

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning (tkr)	0	0
Inköp (tkr)	0	-46 844
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-145 460	-27 421
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	0	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	2 908 446	2 979 880
Summa	2 762 987	2 905 615

Not 4 Arvode till revisor

Bolaget har under 2023 korrigerat tidigare års reserveringar för revisionsarvode och därav visar nedan post en intäkt.

	2023-12-31	2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	3 613	-352
Summa	3 613	-352

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	0,0	0,4
Män	0,0	1,3
Totalt	0,0	1,7
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	-130	-2 932
Summa	-130	-2 932
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	-921
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	0	-62
Totalt	-130	-3 915
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	3	3
Totalt	4	4

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Utdelningar	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	121 491	52 108
Resultatandel koncernföretag HB/KB	4 357	
Aktieägartillskott	-5 725	
Nedskrivningar	-13 983	-
Summa	106 140	52 108

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	155 939	64 344
Ränteintäkter, swappar	4 627	4
Summa ränteintäkter	160 567	64 348

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-49 644	-5 465
Räntekostnader, obligationslån	-60 157	-43 711
Räntekostnader, swappar	0	288
Övriga räntekostnader	-6 180	-9 228
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-115 981	-58 116

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-1 422	-
Lämnat koncernbidrag		-
Erhållet koncernbidrag		65 952
Summa bokslutsdispositioner	-1 422	65 952

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-879	0
Skatt hänförlig till tidigare år	724	692
Uppskjuten skattekostnad	-1 845	-11 913
Total skattekostnad	-2 000	-11 221
Redovisat resultat före skatt	146 643	132 945
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-30 208	-27 387
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 451	-159
Ej skattepliktiga intäkter	28 940	15 149
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	724	692
Schablonränta på periodiseringsfond	-11	-3
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	6	0
Justering av temporära skillnader	0	-18
Nedskrivning av tidigare värderade underskott	0	505
Redovisad skattekostnad	-2 000	-11 221

Not 11 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförs sig till följande:		
Underskottsavdrag	0	0
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-5 306	-3 461
Summa uppskjuten skattefordran	-5 306	-3 461

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	930 918	822 512
Förvärv	0	0
Försäljning dotterbolag	-81 006	-20 618
Lämnade aktieägartillskott	5 725	133 024
Resultatandel koncernföretag HB/KB	4 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	859 994	934 918
Ingående nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	-13 983	-4000
Utgående redovisat värde	846 011	930 918

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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

Bolag	Org. nummer	Säte
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Stockholm
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Stockholm
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Stockholm
OH Årjö AB	556892-6041	Stockholm
OH Borås AB	556982-9632	Stockholm
OH Hedemora AB	559087-6719	Stockholm
OH Karlsvik AB	556983-1349	Stockholm
OH Kinnaström 3 Handelsbolag	969652-5030	Stockholm
OH Skåne AB	559163-0198	Stockholm
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Stockholm
KB Svalan	916442-8519	Stockholm
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	916507-0542	Stockholm
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm
OH Vinstra Kommanditbolag	969676-4340	Stockholm
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Stockholm
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Stockholm

	Kapitalandel, % tsandel, %		Antal aktier	Bokfört värde	Bokfört värde
				2023-12-31	2022-12-31
OH Årjö AB	100	100	50 000	33 686	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
OH Karesuando AB	100	100	50 000	-	250
OH Ackjan AB	100	100	50 000	-	150
OH Jokkmokk AB	100	100	50 000	-	50
OH Storuman AB	100	100	50 000	-	50
OH NYAB 24 AB	100	100	50 000	1 050	1 050
OH Havsbadsshotellet 1 AB	100	100	50 000	-	400
Offentliga Hus Holding 1 AB	100	100	50 000	28 505	28 436
OH Väg Nord AB	100	100	500	1 645	1 645
OH Vinstra KB				1	1
OH Skåne AB	100	100	500	4 489	4 489
OHNYAB 38 AB	100	100	1 000	128 945	128 945
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag				7 036	-
OH Holding 2 AB	100	100	1 000	540 498	540 498
Oparlparken Bostads AB	100	100	500	-	27 282
OH Solrosen 9 AB	100	100	1 000	7 410	7 410
OH Hedemora AB	100	100	50 000	172	200
OH Kinnaström 3 HB				20 463	32 997
OH Rosta Gärd 2 AB	100	100	500	-	52 674
Kommanditbolaget Svalan				1 306	-
Summa bokfört värde				846 011	930 918

Not 13 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 2023-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	9 905	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 492
Likvida medel	1	1
Summa finansiella tillgångar	9 905	4 492

Finansiella skulder

Obligationslån	-	549 321
Leverantörsskulder	-	35
Övriga kortfristiga skulder	-	1 021
Summa finansiella skulder	-	550 378

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		
Kundfordringar	16 906	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 931
Likvida medel	-	1
Summa finansiella tillgångar	16 906	1 932

Finansiella skulder

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

	2023-12-31		
	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		9 905	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			0
Summa		9 905	0

	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

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar 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 obligationslån och övriga långfristiga skulder. I upplysnings syfte 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.

Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde av 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 14 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 979 880	3 365 636
Tillkommande fordringar	1 030 426	291 008
Avgående fordringar	-1 101 860	-676 764
Utgående redovisat värde	2 908 446	2 979 880

Not 15 Derivat

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värden	16 906	2 346
Årets förändringar	-7 002	14 560
Utgående värde	9 904	16 906

Not 16 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	1	1
Likvida medel i kassaflödesanalysen	1	1

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnader	-36	103
Upplupna räntekostnader	-22 137	-6 037
Revisionsarvode	-7	-3 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-280
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-22 181	-9 827

Not 18 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	4 297	2 875
Summa obeskattade reserver	4 297	2 875

Not 20 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 21 Händelser efter balansdagen

Under andra kvartalet 2024 löstes obligationslån om 543 mkr som har finansierats genom lån från SBB.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Överkursfond	785 948 000
Balanserat resultat	2 897 666 330
Årets resultat	143 221 483
	3 826 835 813
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	3 826 835 813
	3 826 835 813

Not 22 Rättelse av bokslutskommuniké

Bolagets årsredovisning för 2023 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2024-02-28. Skillnaderna avser redovisning av en räntekostnad samt aktieägartillskott och påverkar raderna Resultat från koncernföretag, Räntekostnader och liknande poster och Årets resultat. Balansräkningen och eget kapital förändras inte.

	2023-01-01--2023-12-31		
	Bokslutskommuniké	Justering	Årsredovisning
Rättelse av resultaträkning			
Resultat från koncernföretag	111 865	-5 725	106 140
Rörelseresultat	114 784	-5 725	109 059
Ränteintäkter och liknande poster	155 940	4 627	160 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99 750	-16 231	-115 981
Summa finansiella poster	56 190	-11 604	44 586
Resultat före skatt	162 550		146 643
Årets resultat	160 550	-17 329	143 221

BERÄKNING AV NYCKELTAL

Belåningsgrad, %	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	549 321	1 245 458
Skulder till närstående bolag	672 271	1 382 269
Övriga räntebärandeskulder, långa och korta	21 500	56 527
Summa räntebärande skulder	1 243 093	2 684 254
Totala tillgångar	6 190 072	8 268 321
Belåningsgrad, %	20,1%	32,5%
Räntenetto	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	48 750	3 036
Räntekostnader	-66 389	-100 171
Summa räntenetto	-17 640	-97 135
Räntetäckningsgrad, ggr	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsresultat	159 751	216 171
Finansiella kostnader	-66 389	-100 171
Räntenetto	-17 640	-97 135
Räntetäckningsgrad, ggr	12,8	3,3
Soliditet, %	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	4 628 239	4 999 334
Balansomslutning	6 190 072	8 268 321
Soliditet, %	74,8%	60,5%

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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 redovisningssed 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 30 april 2024

Leiv Synnes
Styrelseordförande
Verkställande direktör

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024

Ernst & Young

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor