

Bokslutskommuniké

2023

1 januari – 31 december 2023



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

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

Väsentliga händelser under det fjärde kvartalet

1 oktober – 31 december 2023

- Under kvartalet har 5 fastigheter till ett sammanlagt värde av 318 MSEK avyttrats.

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 – december 2023



FASTIGHETER

44

st



FASTIGHETSVÄRDE

3,9

Mdkr



HYRESINTÄKTER

324,8

Mkr



DRIFTNETTO

184,7

Mkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 324,8 Mnkr (531,2), en minskning med 39% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 184,7 Mnkr (328,9), en minskning med 44%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnettot är de avyttringar som gjordes under perioden och föregående år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 3 871 Mnkr (967) avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 20,1% (32,0%).

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 9,9 Mnkr (16,9). Derivatens marknadsvärde förändrades med -7,0 Mnkr under perioden (14,1). Under perioden uppgår räntekostnaderna till -54,3 Mnkr (-100,0) och finansnettot uppgick till -6,0 Mnkr (-97,1). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -4,1 Mnkr (-8,7) i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för centraladministration uppgick till -7,3 Mnkr (-15,6).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,3 Mnkr (-3,4) och uppskjuten skatt till 210,2 Mnkr (233,3). 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 52% till 3 873 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnettot/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,1% (2,3%) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet är densamma som SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 3 873 Mnkr (8 078). Under perioden har fastigheter för 3 871 Mnkr avyttrats. Därtill har 45 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell till höger).

Periodens resultat uppgick till -313,0 Mnkr (91,2). Resultatminskningen härrör i allt väsentligt till negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 4 645 Mnkr (4 999). Soliditeten uppgick till 75,0% (60,5). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0,001 Mnkr (4,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 112,6 Mnkr (70,3).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	8 078	8 995
Försäljning av fastigheter	-3 871	-967
Investeringar i befintliga fastigheter	45	221
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-379	-170
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 873	8 078

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 centraladministration i form av inköpta tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 160,6 Mnkr (121,7) och det egna kapitalet till 3 042 Mnkr (2 953). Under perioden har reserveringar för kostnader gällande revisionsarvoden för tidigare perioder blivit upplösta. Därav visar övriga rörelsekostnader en positiv post på 3,0 Mnkr (-2,0). Personalkostnader för perioden uppgår till -130 Mnkr (-3 963) och avser reglerad särskild löneskatt för år 2021.

PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 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-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Intäkter	324 777	531 203	77 798	122 990
Fastighetskostnader	-140 050	-202 323	-40 750	-55 474
Driftnetto	184 727	328 880	37 048	67 516
Administration	-7 336	-15 574	-6 126	-3 849
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-670 136	-368 915	-274 999	-480 916
Värdoförändring derivat	-7 002	14 061	-6 232	-1 215
Rörelseresultat	-499 747	-41 547	-250 308	-418 464
Finansnetto	-6 037	-97 136	2 918	-35 607
Resultat före skatt	-505 783	-138 684	-247 390	-454 071
Aktuell skatt	-17 321	-3 431	-8 181	-36
Uppskjuten skatt	210 152	233 299	267 084	36 041
Periodens resultat	-312 952	91 184	11 513	-418 065

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-312 952	91 184	11 513	-418 065
Periodens totalresultat hänförligt till:	-	-	-	-
Moderbolagets ägare	-312 952	91 184	11 513	-418 065

Koncernens balansräkning

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416
Summa immateriella tillgångar	-	1 416
Förvaltningsfastigheter	3 873 146	8 077 681
Tomträtt, nyttjanderätt	14 831	14 831
Inventarier	47	81
Summa materiella anläggningstillgångar	3 888 024	8 092 593
Derivat	9 905	16 907
Långfristiga fordringar på närstående bolag	2 189 377	-
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 199 282	66 906
Kortfristiga fordringar	109 799	102 883
Likvida medel	1	4 522
Summa omsättningstillgångar	109 799	107 405
SUMMA TILLGÅNGAR	6 197 105	8 268 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 644 903	4 999 334
Uppskjutna skatteskulder	201 747	411 899
Obligationslån	-	545 459
Leasingskuld	14 831	14 831
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	834 722
Övriga långfristiga skulder	21 500	21 527
Summa långfristiga skulder	238 078	1 828 438
Obligationslån	549 321	700 000
Kortfristiga skulder till närstående bolag	672 271	547 547
Övriga skulder	92 530	193 001
Summa kortfristiga skulder	1 314 123	1 440 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 197 105	8 268 320

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

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

Tkr	2023-12-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Koncernbidrag ägare				2 674	2 674
Aktieägartillskott				-	-
Årets totalresultat				-312 951	-312 951
Utdelning hybridobligation				-44 153	-44 153
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 080 931	4 644 903

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Kassaflöde från rörelsen				
Driftnetto	184 727	328 880	93 223	67 516
Administration	-7 336	-15 574	-4 977	-3 849
Återläggning avskrivningar	17	205	-17	75
Erhållen ränta	48 750	3 036	32 557	791
Betald ränta	-50 717	-91 498	-23 522	-34 258
Betalda inkomstskatter	-6 047	-17 659	-1 229	-4 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	169 393	207 390	96 035	26 195
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-45 929	-43 719	-44 212	-21 970
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-10 851	-93 417	67 291	-59 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 613	70 253	119 114	-55 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-45 139	-220 695	-21 397	-52 347
Avyttring fastigheter	26 300	37 654	-3 474	-683 857
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	3 541 395	716 020	118 737	716 020
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-2 189 377	-	-163 399	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 333 180	532 979	-69 532	-20 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Amortering av lån	-1 406 161	-599 408	-34 068	92 615
Betald utdelning hybridobligation	-49 963	-43 490	-21 433	-12 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 456 124	-642 898	-55 501	80 050
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-4 521	-39 665	-109	4 112
Likvida medel vid periodens början	4 522	44 187	109	410
Likvida medel vid periodens slut	1	4 522	1	4 522

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-130	-3 963	-57	-1 139
Övriga rörelsekostnader	3 049	-2 035	3 301	-801
Resultat från koncernföretag	111 865	52 108	-11 623	160
Rörelseresultat	114 784	46 110	-8 379	-1 780
Finansiella poster	56 190	6 322	34 111	-12 383
Värdeförändring derivat	-7 002	14 561	-6 402	14 561
Bokslutsdispositioner	-1 422	65 952	-1 422	65 899
Resultat före skatt	162 550	132 945	17 908	66 297
Skatt	-2 000	-11 220	-2 124	-13 302
Periodens resultat	160 550	121 725	15 784	52 995

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Periodens resultat	160 550	121 725	15 784	52 995
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	160 550	121 725	15 784	52 995

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	47	160
Andelar i koncernföretag	846 011	930 918
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 908 446	2 979 880
Finansiella anläggningstillgångar	9 905	16 906
Summa anläggningstillgångar	3 764 409	3 927 864
Kortfristiga fordringar	4 740	2 377
Kortfristiga fordringar på närstående bolag	-	370 000
Likvida medel	1	1
Summa omsättningstillgångar	4 741	372 378
SUMMA TILLGÅNGAR	3 769 149	4 300 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 041 528	2 952 739
Obeskattade reserver	4 297	2 875
Övriga långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	5 306	3 461
Obligationslån	-	545 458
Summa långfristiga skulder	5 306	548 919
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	549 321	700 000
Räntebärande skulder till koncernbolag	145 460	27 421
Ej räntebärande skulder	23 237	68 288
Summa kortfristiga skulder	718 018	795 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 769 149	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 17 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÄENDE

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 december 2023 har Offentliga Huskoncernen fordringar på 1 517 Mnkr på bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen 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-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Ränteintäkter	48 750	3 036	18 976	789
Räntekostnader	-50 184	-90 906	-15 206	-34 136
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-4 069	-8 674	-680	-2 140
Tomträttsavgäld	-534	-592	-172	-121
Summa finansnetto	-6 036	-97 136	2 918	-35 607

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2023-12-31	2022-12-31
Balansomslutning	6 197	8 268
Eget kapital	4 645	4 999
Soliditet %	75,0%	60,5%
Räntebärande skulder	1 243	2 649
Belåningsgrad %	20,1%	32,0%
Fastighetsvärde MSEK	3 873	8 078
Eget kapital	4 645	4 999
Hybridobligation	-575	-575
Derivat	-9,9	-17
Uppskjuten skatt	202	412
EPRA NRV, Mnkr	4 262	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 28 februari 2024 klockan 08.00.

Leiv Synnes

Verkställande direktör

Styrelse



Leiv Synnes (1970)

Verkställande direktör



Daniel Tellberg (1987)

Styrelseledamot



Krister Karlsson (1970)

Styrelseordförande



Annika Ekström (1965)

Styrelseledamot

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Strandvägen 1
114 51 Stockholm

www.offentligahus.se

Leiv Synnes, VD
leiv@sbbnorden.se

Helena Lindahl, Investor Relations
ir@sbbnorden.se

Definitioner

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

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

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





www.offentligahus.se