20220906054401

Offentliga Hus i Norden AB
Org nr 556824-2696

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- rapport över förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- noter

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Offentliga Hus i Norden AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman 2022-5-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2022.05.30

Eva-Lotta Strid

20220906054O2

Årsredovisning och koncernredovisning

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054403

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ) (559343-3443) ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisn räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Offentliga Hus:s verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter. Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB (publ) (559053-5174).

SBB i Norden AB 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 utbildni vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 97 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden sjunkit med 4% till 8 995 mkr (netto efter förvärv, avyttringar, och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,8% (4,2) på rullande 12 månaders basis. Från och med delårsrapporten för det första kvartalet 2021 har Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighets-beståndet harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan så har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2021-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 8 995 mkr (9 338). Under året har fastigheter för 189 mkr förvärvats och fastigheter för 1 798 mkr avyttrats. Därtill har 246 mkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 563,3 mkr (535,4), en ökning med 5% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 352,6 mkr (350,2), en ökning med 1%.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 39,8% (56,3) och den säkerställda belåningsgrad (lån med fastighetspant) sjönk till 0% (45,2) som effekt av att SBB ersatt hela den säkerställda bankskulden med räntebärande ägarlån.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknads-förutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har under perioden löst räntederivat som var relatera till de lösta lånen och vid periodens utgång återstår enbart derivat om 2,3 mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med 27,5 mkr under perioden (-13,6). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 147,2 mkr (157,6) och finansnettot uppgick till -171,4 mkr (-232,. Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -28,5 mkr i periodiserade uppläggningsavgifter samt kostnader förknippade med förtidslösen av lån om -19,0 mkr. Under kvartalet har alla återstående bankskulder förtidsamorterats och ersatts av aktieägarinlåning från SBB, dessutom löst de syntetiska teckningsoptionerna in.

Kostnaderna för central administration uppgick till 58,0 mkr (75,6) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen.

Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 1 278 mkr (-20) för året. En mindre andel av värdeförändringen avser fastighetsutveck Till största del avser värdeförändringen allmän hyresutveckling och omförhandlingar som ger högre driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -20,5 mkr (-2,1) och uppskjuten skatt till -296,6 mkr (-5,5). 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%.

Periodens resultat uppgick till 1 114 mkr (2). Resultatökningen beror i allt väsentligt på de högre värdeförändringarna av fastighets-beståndet jämfört med samma period året innan samt förbättrat förvaltningsresultat. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 20 till 4 687 mkr (3 613). Soliditeten uppgick till 51,0% (36,1). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 44,2 mkr (522,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -64,7 mkr (90,3).

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054404

Väsentliga händelser under året

SBB lämnade den 20 januari 2021 ett budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Aktieägarna erbjöds att överlåta samtliga sina aktier i Offentliga Hus till SBB. I slutet av april kontrollerade SBB 98 % av aktierna och rösterna. På extra bolagsstämma den 14 ap hölls extra bolagsstämma där en ny styrelse tillsattes.Vid samma datum entledigades Fredrik Brodin som verkställande direktör och Lars Thagesson utsågs till ny verkställande direktör.

Den 28 april 2021 ansöktes om avnotering av bolagets aktie från Nasdaq First North Premier Growth Market. Sista dag för handel var den 14 maj 2021.

Utsikter för 2022

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 kommu förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktio infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar ko bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betlaningsförmåga Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- 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 kvartal 1 har fem fastigheter till ett värde om 89 mkr avyttrats.

Finansiell översikt

Koncernen	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	563 329	535 383	322 664	215 176	137 745
Driftnetto	352 624	350 193	212 433	153 460	105 449
Årets resultat	1 113 575	2 396	165 510	554 579	134 097
Marknadsvärde fastigheter	8 994 753	9 338 051	7 192 802	3 915 104	2 387 781
Antal fastigheter	97	143	217	212	91
Belåningsgrad (%)	45,0%	55,1%	56,8%	58,9%	64,9%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	1,2	1,5	2,1	2,0
Soliditet (%)	39,3%	36,1%	34,0%	32,2%	27,8%

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Årets resultat, mkr	86 357	9 137	-33 784	-17 802	7 023
Balansomslutning	4 215 745	4 534 909	4 426 862	2 175 956	1 312 599
Soliditet (%)	59,4%	54,2%	33,2%	19,3%	30,3%

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*
Räntenetto *Ränteintäkter minus räntekostnader*
Räntetäckningsgrad (ggr) *Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under pe*
Soliditet (%): *Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.*

20220906054405

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 2021 utgått från lag eller annan författning, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för First North (Nasdaq First North Growth Market – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av 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 längre 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 årsstämma 2021 hölls den 7 juni 2021. Inget bemyndigande lämnades till styrelsen för att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

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 den7 juni 2021 valdes Ilija Batljan (styrelseordförande), Oscar Lekander, Eva-Lotta Stridh och Lars Thagesson till styrelseledamöter i bolaget. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har under 2021 agerat revisions- och ersättningsutskott.

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2021 valdes Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Mikael Ikonen valdes som 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	785 947 973
Balanserat resultat	1 631 559 226
Årets resultat	86 356 569
	2 503 863 768
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överföres	2 503 863 768
	2 503 863 768

20220906053406

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hyresintäkter	4	563 329	535 383
Fastighetskostnader	5,18	-210 705	-185 190
Driftnetto		**352 624**	**350 193**
Centraladministration	5,18	-58 035	-75 591
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 710	3 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	7,18	-147 172	-159 183
Övriga finansiella kostnader	7	-41 944	-76 688
Summa Finansnetto		-171 406	-232 379
Förvaltningsresultat		**123 183**	**42 223**
Värdeförändringar			
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		-	910
Värdeförändring derivat	11	29 662	-13 550
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 277 787	-19 540
Resultat före skatt		**1 430 632**	**10 042**
Aktuell skatt	8	-20 500	-2 128
Uppskjuten skatt	8	-296 557	-5 519
Årets resultat		**1 113 575**	**2 396**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 113 575	2 396
Innehav utan bestämmande inflytande			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		**255 970 150**	**255 970 150**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		1 113 575	2 396
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		-	-
Årets totalresultat efter skatt		**1 113 575**	**2 396**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 113 575	2 396

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054407

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 416	1 400
Förvaltningsfastigheter	9	8 994 753	9 338 051
Nyttjanderätt	9	47 493	47 493
Inventarier, verktyg och installationer		380	4 092
Derivat	11	2 346	0
Summa anläggningstillgångar		**9 046 388**	**9 391 037**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	11	3 445	15 039
Övriga kortfristiga fordringar	11,14	66 775	63 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 186	15 615
Kassa och bank	11,13	44 187	522 685
Summa omsättningstillgångar		**142 593**	**616 802**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 188 981**	**10 007 839**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Aktiekapital		640	640
Övrigt tillskjutet kapital		1 988 332	1 988 332
Hybridobligation		575 000	575 000
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		1 048 760	1 048 760
Summa eget kapital		**3 612 733**	**3 612 733**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder		634 883	314 960
Skulder till kreditinstitut	11,14,15	0	3 311 702
Obligationslån	11	1 236 856	1 228 270
Leasingskuld	10	47 493	47 493
Derivat		0	25 122
Långfristiga skulder till närstående bolag	11,14,15	864 887	0
Övriga långfristiga skulder		55 270	61 101
Summa långfristiga skulder		**2 839 388**	**4 988 648**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,15	0	913 567
Leverantörsskulder		416	73 675
Kortfristiga skulder till närstående bolag	11,15,15	1 496 649	0
Aktuella skatteskulder	8	5 229	23 732
Övriga skulder	11,15,15	21 766	210 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	138 827	185 288
Summa kortfristiga skulder		**1 662 887**	**1 406 348**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 115 009**	**10 007 729**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

20220705054908

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	**500**	**971 806**	**575 000**	**1 078 702**	**2 626 009**
Årets resultat			32 338	-29 942	2 396
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat			**32 338**	**-29 942**	**2 396**
Utdelning på hybridobligation			-32 338		-32 338
Teckningsoptioner		5 079			5 079
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 413			-38 413
Aktieägartillskott		300 000			300 000
Eget kapital 2020-12-31	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**1 048 760**	**3 612 733**
Ingående eget kapital 2021-01-01					
Årets resultat			39 713	1 073 862	**1 113 575**
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat			**39 713**	**1 073 862**	**1 113 575**
Utdelning på hybridobligation			-39 713		**-39 713**
Eget kapital 2021-12-31	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**1 048 760**	**3 612 733**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906053409

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		352 624	350 193
Centraladministration		-58 035	-75 591
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		975	1 367
Erhållen ränta		17 710	3 463
Erlagd ränta		-147 172	-185 646
Betald inkomstskatt		-28 940	-6 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**137 162**	**87 372**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-5 705	31 343
Förändringar av rörelseskulder		-205 373	-28 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-73 916**	**90 261**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-435 247	-2 449 210
Avyttring fastigheter		2 052 527	358 515
Avyttringar av intressebolag		0	199 432
Investeringar i övriga finansiella tillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 617 280**	**-1 891 263**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, bolagets bildande, etc.		0	711 586
Erhållna aktieägartillskott		0	300 000
Upptagna lån		4 212 089	3 105 835
Amortering av lån		-6 203 466	-1 874 924
Teckningsoptioner		0	5 079
Betald utdelning på hybridobligation		-30 485	-40 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 021 862**	**2 206 891**
Årets kassaflöde		**-478 498**	**405 889**
Likvida medel vid årets början		522 685	116 796
Likvida medel vid årets slut	13	**44 187**	**522 685**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906053410

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 27 maj 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 maj 2022.

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. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. 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.

Dotterbolag
Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. 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 orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Förvärv
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.

RESULTATRÄKNING

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 kontraktsperioden. 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.

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.

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. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning.
Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration
Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.
Kocernens anställda finns endast i Offentliga hus i Norden AB, för vidare information se not 5 för moderbolaget.

Finansiella intäkter och kostnader
Ränteintäkter 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 räntebindningstiden 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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade 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 försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054111

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 värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar 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. Inventarier Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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 anskaffningsvärdevärderas 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 14 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
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 ränteintäkterna 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.

20220906054112

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

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
Referensräntereformen – Fas 2: Ändringar av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16 Ändringarna ger tillfälliga lättnader som hanterar effekterna av den finansiella rapporteringen när IBOR (interbank offered rate) ersätts med en alternativ nästan riskfri ränta, RFR (risk-free interest rate). Ändringarna innefattar följande lättnader:

- Ett praktiskt sätt att kräva att kontraktsändringar, eller förändringar av kassaflöden som är direkt nödvändiga på grund av reformen, ska behandlas som förändringar av en rörlig ränta, motsvarande en förändring i en marknadsränta.
- Tillåta ändringar som krävs av IBOR-reformen att göras av säkringsbeteckningar och säkringsdokumentation utan att säkringsrelationen avbryts.
- Tillhandahålla tillfällig befrielse till enheter från att behöva uppfylla det separat identifierbara kravet när ett RFR-instrument är designat som en säkring av en riskkomponent.

Dessa ändringar har ingen påverkan på koncernens koncernredovisning. Koncernen avser att använda ovan lättnader i kommande perioder om de blir tillämpliga.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder
Ändringarna till IAS 1 klargör och specificerar kraven för att klassificera skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna klargör innebörden av vad som avses med en rätt att senarelägga skuldens reglering och att en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering ska föreligga vid redovisningsperiodens slut. Vidare förtydligas att klassificeringen är opåverkad av sannolikheten att ett företag kommer utnyttja sin rättighet att senarelägga regleringen och likaså för konvertibla skuldebrev där konverteringsrätten klassificerats som eget kapital. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. IASB publicerade dock ett utkast innehållandes ett förslag om att skjuta upp ikraftträdandet till 1 januari 2024. Offentliga hus följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

Ändringar av IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
Ändringarna klargör vilka kostnader som ska betraktas som oundvikliga vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. Dessa omfattar dels utgifter som har ett direkt samband med avtalet och dels indirekta hänförbara utgifter. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022. Ändringar i IFRS 3: Rörelseförvärv IASB har implementerat tre ändringar i IFRS 3 till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt tillägg som innebär att skulder och eventualförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37 och IFRIC 21 ska redovisas i enlighet med dessa istället för det konceptuella ramverket. I ändringen förtydligas även att IFRS 3 inte att eventualtillgångar tas med i en förvärvsanalys. Ändringarna trader i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får tillämpas tidigare.

IFRS 9 Finansiella instrument
IASB har utfärdat ändringar i IFRS 9 som förtydligar vilka avgifter som ska inkluderas i 10 procentstestet för att avgöra om det skett en utsläckning av ett skuldinstrument. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får förtidstillämpas. Offentliga hus har inte förtidstillämpat ändringen och ändringen bedöms inte få en väsentlig påverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

20220902034413

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 intäkts- 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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av 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.

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.
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 användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

I samband med fastighetstransaktioner förekommer det ibland att del av den överenskomna köpeskillingen är villkorad av framtida händelser. Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av bolagets framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför bolagets kontroll, redovisas en skuld. Om å andra skyldigheten att betala tillkommande köpeskilling är beroende av bolagets framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. I samband med vissa av koncernens förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. bolaget agerar köpare/ leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. Bolaget analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa
En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Beräkningen av uppskjuten skatt har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt, på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. 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 de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av

Avtalade framtida hyresintäkter	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	483 217	65 111
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	1 217 774	287 962
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	915 329	224 792
Summa	**2 616 320**	**577 865**

Not 5 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Revisionsuppdraget	4 202	-
Summa	**4 202**	**-**

PWC	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Revisionsuppdraget	-	3 647
Annan revisionsverksamhet	-	675
Övriga tjänster	-	2 170
Summa	**-**	**6 492**

Not 6 Finansiella intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter	17 710	3 492
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**17 710**	**3 492**

Not 7 Finansiella kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-43 725	-95 394
Räntekostnader obligationslån	-59 932	-62 207
Räntekostnader swappar	-3 603	0
Tomträttsgäld	-36	-1 582
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-47 469	-50 909
Värdeförändring syntetiska optioner	5 560	-25 779
Räntekostnader ägarlån	-39 912	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-189 117**	**-235 871**

20220906054114

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 8 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-20 500	-4 585
Justeringar avseende tidigare år	0	2 457
Uppskjuten skatt	-296 557	-5 519
Redovisad skatt	**-317 057**	**-7 647**

Avstämning av effektiv skattesats	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	1 430 632	10 043
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (21,4%)	-294 710	-2 149
Skatteeffekt av:		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	4 386	317
Ej avdragsilla kostnader	-10 909	-4 653
Återläggning ej avdragsill ränta	-	-34 198
Övriga skattemässiga justeringar	-11 466	24 904
Justering aktuell skatt tidigare år	-6 530	2 457
Underskottsavdrag	2 172	5 676
Redovisad skatt	**-317 057**	**-7 646**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är	22,2%	18,9%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	667 945	320 862
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	14 534	6 350
Uppskjuten skatt derivat	483	-5 175
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-48 079	-7 077
Redovisat värde	**634 883**	**314 960**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen liggeri intervallet 3,65 procent till 8,50 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, 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 värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	**9 338 051**	**7 192 802**
Förvärv		
Investeringar i befintliga fastigheter	246 325	224 439
Avyttrade fastigheter	-1 797 843	-363 915
Omklassificering från pågående arbete	-	5 880
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	1 019 326	11 824
Utgående redovisat värde	**8 994 753**	**9 338 051**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvissa 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**	2021-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	128/-128
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-130/144
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-130/145

Mkr	**Förändring**	2020-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	695/-695
Kalkylränta	+ 0,5%/-0,5%-enheter	-964/1215
Direktavkastningskrav	+ 0,5%/-0,5%-enheter	-964/1215

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

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054115

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Nyckeltal per kategori 2021

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm
Utbildning	2398	16	129	94	97,8%	102
Äldreboenden & LSS	1067	18	78	53	99,2%	59
Övriga samhällsfastigheter	3972	40	267	176	93,7%	218
Övrigt	1557	24	111	49	79,3%	90
Totalt	**8995**	**98**	**585**	**371**	**92,8%**	**469**

Kategori	Intervall MIN - Exit yield, %	Intervall MAX - Exit yield, %	Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall	Genomsnitt Exit yield, %
Utbildning	3,38%	6,60%	96,4%	4,65%
Äldreboenden & LSS	3,65%	6,50%	93,0%	4,82%
Övriga samhällsfastigheter	3,89%	6,48%	97,7%	4,96%
Övrigt	3,90%	8,50%	90,2%	5,69%
Totalt	**3,38%**	**8,50%**	**92,8%**	**4,99%**

Not 10 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende

2021-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	47 493	47 493
Utgående balans	**47 493**	**47 493**

2020-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	43 413	43 413
Tillkommande avtal	4 080	4 080
Utgående balans	**47 493**	**47 493**

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den under liggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Not 11 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 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgån skulder värderad till upplupet anskaffningsvärd
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	3 445
Övriga fordringar	-	66 775
Likvida medel	-	44 187
Derivat	2 346	-
Summa	**2 346**	**114 407**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut		
Obligationslån	-	1 236 856
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	864 887
Övriga långfristiga skulder	-	55 270
Leverantörsskulder	-	416
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	1 496 649
Övriga skulder	-	21 766
Summa	-	**3 675 844**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2020-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgån skulder värderad till upplupet anskaffningsvärd
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	15 039
Övriga fordringar	-	63 463
Likvida medel	-	522 685
Summa	-	**601 187**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinsitut	-	3 311 702
Obligationslån	-	1 228 270
Derivat	25 122	-
Övriga långfristiga skulder	-	61 101
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	913 567
Leverantörsskulder	-	73 675
Övriga skulder	-	210 085
Summa	**25 122**	**5 798 400**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906053416

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Kreditriskexponering
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redo visade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Derivat
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	**-25 122**	**-12 016**
Nyanskaffningar	-	800
Avyttringar	-2 194	-356
Värdeförändringar i resultatet	29 662	-13 550
Utgående redovisat värde	**2 346**	**-25 122**

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Skuld cash collaterals
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade vär det reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, levernatörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

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.

	2021-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		2 346	
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			1 236 856
Skulder till ägarbolag			864 887
Övriga långfristiga skulder			55 270

	2020-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Derivatinstrument		25122	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			1 228 270
Skulder till kreditinstitut			3 311 702
Övriga långfristiga skulder			61 101

Obligationslån per 2021-12-31

Löptid	ISIN	Mkr	Återköpt av Offentliga Hus	Förfallo-datum	Räntesats	Typ
2019-2023	SE0013042611	700		2023-03-27	4,40% + STIBOR	Green
2020-2024	SE001465919	550		2024-04-12	3,15% + STIBOR	Green

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	4 377	6 408
Periodiserade hyresrabatter	12 590	0
Förutbetalda kostnader	4 940	9 178
Upplupna ränteintäkter	508	30
Övrigt poster	5 773	0
Redovisat värde	**28 187**	**15 615**

Not 13 Likvida medel

Kassa och bank	44 187	522 685
Redovisat värde	**44 187**	**522 685**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054417

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 14 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2020-01-01	***197 000 000***	***500 000,00***
Nyemission 2020-10-23	55 970 150	139 925,38
Utgående värden 2020-12-31	**252 970 150**	**639 925,38**
Ingående värden 2021-01-01	**252 970 150**	**639 935,38**
Utgående värden 2021-12-31	**252 970 150**	**639 935,38**

Aktiekapital
Per den 31 december 2021 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 egetkapitalinstrument 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 erlägga 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 finansiells skulder.
Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

Emitterade hybridobligationer	**SE0013234531**
Emitterat nominellt belopp	575
Utestående belopp	575
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 15 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 exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

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 möte 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, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

			2021-12-31		
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut					**0**
Skulder till närstående bolag	1 496 649	-	-	864 887	**2 361 536**
Övriga kortfristiga skulder					**0**
Summa	**1 496 649**	**1 250 000**	**-**	**864 887**	**3 611 536**

			2020-12-31		
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut					**0**
Obligationslån	-	1 228 270	-	-	**1 228 270**
Derivatskulder	-	25 122	-	-	**25 122**
Skulder till kreditinstitut	913 567	-	3 311 702	-	**4 225 269**
Summa	**913 567**	**-**	**3 311 702**	**-**	**5 478 661**

Kreditrisk
Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054118

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 nettoskuldsättning i kombination med derivatinstrument.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld.

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	2 596 649	72%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	1 014 887	28%
Summa	**3 611 536**	**72%**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	11 184	20 798
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	21 783	35 127
Periodiserade hyresintäkter	79 358	112 203
Övriga poster	26 502	17 160
Redovisat värde	**138 827**	**185 288**

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 440 918	4 847 216
Aktier i koncernföretag	5 377 141	1 938 255
Summa	**7 818 059**	**6 785 471**

Ägarbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Offentliga Hus i Norden AB (publ) tillgångar som ställda säkerheter för lån.

Not 16 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande	-	-
Summa	-	-

Not 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv	2021-12-31
Obligationslån	1 228 270	8 586		1 236 856
Skulder till kreditinstitut	4 225 269	-4 225 269		-
Skulder till ägarbolag	-	2 361 536		2 361 536
Övriga långfristiga skulder	61 101	-5 831		55 270
	5 514 640	**-1 860 978**	**-**	**3 653 662**

	2020-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv	2020-12-31
Obligationslån	1 238 891	-10 621	-	1 228 270
Skulder till kreditinstitut	3 145 170	1 230 911	-150 812	4 225 269
Skulder till ägarbolag	2 633	-2 633	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	61 101	-	61 101
	4 386 694	**1 278 758**	**-150 812**	**5 514 640**

Not 18 Transaktioner med närstående

Offentliga Hus har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. 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 16.

Transaktioner med närstående	2021-12-31
Skuld per 2021-12-31	2 361 536
Ränta under 2021	12 386
Förvaltningstjänster under 2021	87 370

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2021.
För information om löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 5 för moderbolaget.

Not 19 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2022 har fem fastigheter till ett värde om 89 mkr avyttrats.
Offentliga hus AB har gjort en utvärdering av effekterna av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att Offentliga hus trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Offentliga hus har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten undet covid 19 krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

Offentliga hus har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerhet på finansmarknaden. Koncernen har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054419

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Intäkter		45 051	135 608
Summa rörelsens intäkter		**45 051**	**135 608**
Kostnader för ersättning till anställda	5	-27 379	-20 201
Övriga rörelsekostnader	4	-23 262	-119 066
Resultat från andelar i koncernföretag	6	80 731	-14 453
Rörelseresultat		**75 141**	**-18 112**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 557	123 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70 992	-146 143
Summa resultat från finansiella poster		**-5 435**	**-22 307**
Resultat efter finansiella poster		**69 706**	**-40 419**
Bokslutsdispositioner	10	14 346	52 569
Skatt	11	2 305	-3 013
Årets resultat		**86 357**	**9 137**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		86 357	9 137
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		**86 357**	**9 137**

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

20220906053420

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	12	287	1 814
Uppskjutna skattefordringar	11,13	5 240	2 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	822 514	770 329
Fordringar hos koncernföretag	16	3 365 636	2 799 208
Derivat	17	2 346	0
		4 190 496	3 569 537
Summa anläggningstillgångar		**4 196 023**	**3 573 438**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 571
Fordringar hos koncernföretag		0	560 251
Aktuella skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 506	5 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	646	70 065
		4 152	639 328
Kassa och bank	18	15 570	322 143
Summa omsättningstillgångar		**19 722**	**961 471**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 215 745**	**4 534 909**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		640	640
		640	640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 417 507	2 448 083
Årets resultat		86 357	9 137
		2 503 864	2 457 220
Summa eget kapital		**2 504 504**	**2 457 860**
Obeskattade reserver	20	**2 875**	**1 704**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15,21	1 236 856	1 228 270
Skulder till koncernföretag	15	370 064	-
Derivat	17	-	3 833
Övriga långfristiga skulder	15	35 000	-
Summa långfristiga skulder		**1 641 920**	**1 232 103**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	137	10 820
Skulder till koncernföretag	14	30 810	-
Övriga skulder		1 058	125 757
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		34 441	35 836
Summa kortfristiga skulder		**66 446**	**172 413**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 215 745**	**3 864 080**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

20220906054421

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**500**	**74 502**	**575 000**	**819 363**	**1 469 365**
Utdelning hybridobligation				-32 228	-32 228
Erhållna aktieägartillskott				300 000	300 000
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 414			-38 414
Årets resultat				9 137	9 137
Utgående eget kapital 2020-12-31	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 096 272**	**2 457 860**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 096 272**	**2 457 860**
Utdelning hybridobligation				-39 713	-39 713
Årets resultat				86 357	86 357
Utgående eget kapital 2021-12-31	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 142 916**	**2 504 504**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906035422

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		75 141	-18 112
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		127	503
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		0	-12 727
Nedskrivning av koncern & intresseföretag		0	40 552
Erhållen ränta		65 557	1 963
Erlagd ränta		-47 403	-119 463
Betald inkomstskatt		-847	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**92 575**	**-107 284**
Förändringar av rörelsefordringar		635 175	-113 244
Förändringar av rörelseskulder		-434 195	112 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**293 555**	**-107 850**
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-38 313	-677 408
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		2 849	199 806
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-550 496	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1 537
Förändring av andra långfristiga fordringar		-2 345	1 136 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-588 305**	**657 147**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	711 586
Erhållna aktieägartillskott		0	300 000
Lämnade aktieägartillskott		-16 722	0
Förändring skulder till kreditinstitut		8 586	-1 198 801
Förändring skulder till koncernföretag		26 798	0
Betald utdelning i hybridobligation		-30 485	-40 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-11 823**	**-227 900**
Årets kassaflöde		**-306 573**	**321 397**
Likvida medel vid årets början		322 143	746
Likvida medel vid årets slut	18	**15 570**	**322 143**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220905-423

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.

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 14 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 närståenderelation 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:

	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning (tkr)	45 051	135 608
Inköp (tkr)	2 271	118 563
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	30 810	328 228
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	0	560 251
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	370 064	342 601
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	3 365 636	2 799 208

Not 4 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Revisionsuppdraget	4 202	-
Summa	**4 202**	-

PWC	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Revisionsuppdraget	-	450
Övriga tjänster	-	1 925
Summa	-	**2 375**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220406-20220422

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2021	2020
Kvinnor	8,5	6,2
Män	7,5	4,4
Totalt	16,0	10,6

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-	-11 031
Löner och ersättningar till övriga anställda	-17 187	-4 020
	-17 187	-15 051
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 620	-5 532
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-	-2 032
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 067	-910
Total	-26 874	-23 525

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	-	10
Män	-	6
Totalt	-	16

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Utdelningar	-	13 371
Realisationsresultat vid försäljningar	80 731	12 728
Nedskrivningar	-	-40 552
Summa	**80 731**	**-14 453**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	61 276	121 853
Ränteintäkter	4 281	1 983
Summa ränteintäkter	**65 557**	**123 836**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-8 535	-2 748
Räntekostnader, lån	0	-37 347
Räntekostnader, obligationslån	-53 754	-62 207
Övriga räntekostnader	-8 703	-43 842
Summa räntekostnader	**-70 992**	**-146 144**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-1 171	-1 704
Lämnat koncernbidrag	-665	-56 952
Erhållet koncernbidrag	16 182	111 225
Summa	**14 346**	**52 569**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054425

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 10 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-848	-5 100
Uppskjuten skattekostnad	3 153	2 087
Total skattekostnad	**2 305**	**-3 013**
Redovisat resultat före skatt	84 052	12 150
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (21,4%)	-17 310	-2 600
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 528	-3 827
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16 631	2 724
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-109	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-2	0
Effekt av ej skattepliktig utdelning	0	2 861
Effekt av nedskrivning andelar	0	-8 678
Aktivering av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	2 038	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	-483	0
Effekt av återläggning ej avdragsgill ränta	0	-1 349
Justering av temporära skillnader	12	0
Justering uppskjuten skatt underskott	0	3 385
Effekt av övriga skattemässiga justeringar	0	8 221
Effekt av ändrad skattesats	0	-3 750
Redovisad skattekostnad	**2 305**	**-3 013**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 033	1209
Inköp	-	137
Försäljningar och utrangeringar	-	-713
Korrigering	-1 400	1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**633**	**2 033**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219	-430
Försäljningar och utrangeringar	-	578
Avskrivningar	-127	-367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346	-219
Utgående restvärde enligt plan	**287**	**1 814**

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	5 226	2 087
Fastigheter	14	0
Summa uppskjuten skattefordran	5 240	2 087

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	807 827	677 851
Förvärv	38 313	677 458
Försäljning dotterbolag	-2 850	-547 480
Lämnnade aktieägartillskott	16 722	0
Omklassificering	-37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**822 512**	**807 829**
Ingående nedskrivningar	-37 500	0
Omklassificeringar	37 500	0
Årets nedskrivningar	0	-37 500
Utgående redovisat värde	**822 512**	**770 329**

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054326

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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

Bolag	Org. nummer	Säte
OH Årjäng AB	556892-6041	Stockholm
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Stockholm
OH Borås AB	556982-9632	Stockholm
OH Karlsvik AB	556983-1349	Stockholm
OH Kiruna AB	559090-0055	Stockholm
OH Karesuando AB	559089-7905	Stockholm
OH Ackjan AB	559089-7913	Stockholm
OH Jokkmokk AB	559089-7921	Stockholm
OH Storuman AB	559089-7939	Stockholm
OH Nyab 24 AB	559089-7947	Stockholm
OH Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Stockholm
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Stockholm
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm
OH Väg Syd AB	559102-9789	Stockholm
OH Skåne AB	559163-0198	Stockholm
OH Hässleholm AB	556466-5452	Stockholm
OH Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm
OH Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Stockholm
OH NYAB 35 AB	559169-8542	Stockholm
OH Holding 2 AB	559225-7306	Stockholm
OH Landskrona Fastigheter AB	556872-0956	Stockholm
AB Trygghetsboendet i Värmland	556876-2537	Stockholm
OH Fyllinge AB	556435-6102	Stockholm
OH Bägg AB	556981-3974	Stockholm
OH Nya Torg AB	556981-3982	Stockholm
OH Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm
OH Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm
OH Hallsta AB	559004-1702	Stockholm
OH Tynnered AB	559075-5129	Stockholm
OH Höör AB	559075-5137	Stockholm
OH NYAB 25	559089-7954	Stockholm
OH Nynäs AB	556887-6626	Stockholm
OH Iris AB	559033-4339	Stockholm
OH Västberga AB	556760-9465	Stockholm
OHIN Service AB	559229-6759	Stockholm
Opalparken Bostads AB	559026-5863	Stockholm
OH SPV1 AB	559240-0989	Stockholm
OH Fjärilen 22 AB	559083-6234	Stockholm
OH Hedemora AB	559087-6719	Stockholm

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
OH Årjäng AB	100	100	50 000	33 436	31 936
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	150
OH Karesuando AB	100	100	50 000	250	250
OH Ackjan AB	100	100	50 000	150	50
OH Jokkmokk AB	100	100	50 000	50	50
OH Storuman AB	100	100	50 000	50	50
OH NYAB 24 AB	100	100	50 000	1 050	1 050
OH Havsbadshotellet 1 AB	100	100	50 000	400	400
Offentliga Hus Holding 1 AB	100	100	50 000	20 647	13 950
OH Väg Nord AB	100	100	500	1 645	1 645
OH Väg Syd AB	100	100	1 000	3 169	3 169
OH Vinstra KB				1	1
OH Skåne AB	100	100	500	4 489	4 489
OH Hässleholm AB	100	100	100	-	2 350
OH Timrå 2 AB	100	100	1 000	15 205	15 205
OH Timrå 4 AB	100	100	1 000	2 148	2 148
OHNYAB 38 AB	100	100	1 000	7 050	7 050
OH Holding 2 AB	100	100	1 000	540 498	540 498
OHIN Service AB	100	100	50 000	50	50
Oparlparken Bostads AB	100	100	500	23 942	21 828
OH Solrosen 9 AB				7 410	0
OH SPV1 AB	100	100	1 000	0	2 110
OH Hedemora AB	100	100	50 000	200	150
OH Kinnaström 3 HB	100			32 997	0
OH Rosta Gård 2 AB	100	100	500	56 674	0
Sommarsol Samlingslokal AB				36	0
Cernera Eldflugan 1 AB				12	0
Summa bokfört värde				**822 514**	**770 329**

20220420043427

Not 14 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 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgång skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	2 346	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 506
Likvida medel	-	15 570
Summa	**2 346**	**16 931**
Finansiella skulder		
Obligationslån	-	1 236 856
Övriga långfristiga skulder	-	35 000
Leverantörsskulder	-	137
Övriga kortfristiga skulder	-	1 058
Summa	**-**	**1 273 051**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2020-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgång skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	3 571
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 441
Likvida medel	-	322 143
Summa	**-**	**331 155**
Finansiella skulder		
Obligationslån	-	1 228 270
Derivat	3833	-
Leverantörsskulder	-	10 820
Övriga kortfristiga skulder	-	125 757
Summa	**-**	**1 364 847**

	2021-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		2 346	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			1 236 856
Övriga långfristiga skulder			35 000
Summa	**1 271 856**	**2 346**	**1 271 856**

	2020-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		3 833	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån			1 228 270
Summa		**3 833**	**1 228 270**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021 eller 2020.

Derivatinstrument
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar 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 kreditinstitut, obligationslån och övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte 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.

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

20220906054728

Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde 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 16 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 799 208	2 799 208
Tillkommande fordringar	566 428	0
Utgående redovisat värde	**3 365 636**	**2 799 208**

Not 17 Derivat

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värden	-3 833	-13 103
Årets förändringar	6 179	9 270
Utgående värde	**2 346**	**-3 833**

Not 18 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	15 570	322 143
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**15 570**	**322 143**

Not 19 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
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 20 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder	2 875	1 704
Summa	**2 875**	**1 704**

Not 21 Upplåning

Förfallotider	2021-12-31	2020-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
	-	-

Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar	-	554 449
Summa ställda säkerheter	-	554 449

Not 23 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser för lån	-	2 306 797
Summa eventualförpliktelser	-	2 306 797

Not 24 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 25 Händelser efter balansdagen

Offentliga hus AB har gjort en utvärdering av effekterna av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att Offentliga hus trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Offentliga hus har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten undet covid 19 krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

Offentliga hus har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerhet på finansmarknaden. Bolaget har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Överkursfond	785 948
Balanserat resultat	1 631 559
Årets resultat	86 357
	2 503 864
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 503 864
	2 503 864

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

20220906053429

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 redovisningsed 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 2022-

Ilija Batljan
Styrelseordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-27

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

Transaktion 09222115557470220284 Signerat IB, OL, ES, LT, MI

Verifikat

Transaktion 09222115557470220284

Dokument

Offentliga Hus ÅR 2021 för påskrift
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2022-05-27 13:27:10 CEST (+0200) av Mia Valerius (MV)
Färdigställt 2022-05-27 15:46:34 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)
SBB Norden AB
mia.valerius@sbbnorden.se
+46702863374

Signerande parter

Ilija Batljan (IB)
SBB
Personnummer 196707230253
ilija@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija Batljan"
Signerade 2022-05-27 13:30:46 CEST (+0200)

Oscar Lekander (OL)
SBB
Personnummer 198507032475
oscar@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Sven Lekander"
Signerade 2022-05-27 13:31:14 CEST (+0200)

Eva-Lotta Strid (ES)
SBB
Personnummer 197504082780
eva-lotta@sbbnorden.se

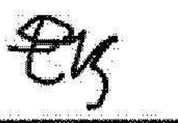
BankID

Lars Thagesson (LT)
SBB
Personnummer 195906157515
lars@sbbnorden.se

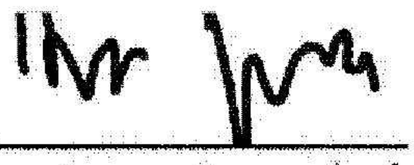
BankID

Verifikat

Transaktion 09222115557470220284



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Eva-Lotta Strid"
Signerade 2022-05-27 13:33:24 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Tage Tagesson"
Signerade 2022-05-27 13:31:24 CEST (+0200)

Mikael Ikonen (MI)
EY
Personnummer 196309087275
mikael.ikonen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL IKONEN"
Signerade 2022-05-27 15:46:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20220906005432

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Offentliga Hus i Norden AB (publ), org nr 556824-2696

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 4.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per de 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Penneo dokumentnyckel: 3YGIE-0ECCW-OU5DF-SS3V4-Q7AP5-Y5SC6

20220906053433

Building a better working world

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 8 994 753 Tkr och värdeförändringarna till 1 019 000 Tkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 8 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsspecialisternas kompetens och objektivitet. Vi har även granskat de gällande uppdragsavtalen i vår utvärdering av deras objektivitet och uppdrag. Vi har utfört substansanalytisk granskning där vi för olika kategorier av fastigheter satt förväntningar på värdeförändringar utifrån tillgänglig marknadsinformation. Där utfall avviker från satta förväntningar har uppföljning genomförts genom olika substansgranskningsåtgärder. Vi har substansgranskat indata avseende hyror och driftkostnader använda i värderingarna mot koncernens externa redovisning. Vi har substansgranskat genomförda försäljningar och jämfört försäljningspriser mot senaste värderingen i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Övriga Upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Penneo dokumentnyckel: 3YGIE-0ECCW-OU5DF-5S3V4-Q7AP5-Y5SC6

20220906054434

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2021 samt av förslaget t ill dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi t illstyrker at t bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberät telsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande t ill moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser at t de revisionsbevis vi har inhämtat är t illräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget t ill dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag t ill utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn t ill de krav som bolagets och koncernens verksamhet sart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och at t t illse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kont rolleras på et t betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åt gärder som är nödvändiga för at t bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en r imlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åt gärd eller gjort sig skyldig t ill någon försummelse som kan föranleda ersät tningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget t ill dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet , men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersät tningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag t ill dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen f inns på Revisorsinspekt ionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 4 och för at t den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstymingsrapporten.* Detta innebär att vår granskning av bolagsstymingsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfat tning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss t illräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättat s. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs t ill Offentliga Hus i Norden ABs (publ) revisor av årsstämman den 7 juni 2021 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Vidimeras
Mia Valerius
Mia Valerius

Penneo dokumentnyckel: 3YGIE-0ECCW-OU5DF-SS3V4-Q7AP5-Y5SC6

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19630908xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-05-27 13:47:26 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3YGIE-0ECCW-OUSDF-SS3V4-Q7AP5-Y5SC6

20220906054335

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**