

Offentliga Hus i Norden AB
Org nr 556824-2696

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Bolagsmännen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - förändringar i eget kapital | 6 |
| - kassaflödesanalys | 7 |
| - noter | 8 |

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 den 2023-04-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2023-04-28.



Eva-Lotta Strid

Årsredovisning och koncernredovisning

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ), 559343-3443 ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Offentliga Hus verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 73 fastigheter (97).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 10 % till 8 078 Mkr (8 995) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,31 % (3,9) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2022-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 8 078 Mkr (8 995). Under perioden har fastigheter för 967 Mkr avyttrats. Därtill har 221 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 531,2 Mkr (563,3), en minskning med 6% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 328,9 Mkr (352,6), en minskning med 7 %. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 967 Mkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 32,5 % (39,8).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 16,9 Mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med 14,1 Mkr under perioden (29,7) till följd av högre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 99,5 Mkr (147,2) och finansnettot uppgick till -97,1 Mkr (-171,4). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -8,7 Mkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för central administration uppgick till 15,6 Mkr (58,0) där sänkningen främst förklaras av synergieffekter efter att SBB förvärvat koncernen under föregående år.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -369 mkr (1 278). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -3,4 Mkr (-20,5) och uppskjuten skatt till 233,3 Mkr (-296,6), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till 91,2 mkr (1 113,6). Resultatminskningen beror på en kombination av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar, som delvis vägs upp av lägre kostnader för central administration och lägre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2022 till 4 629 Mkr (4 687). Soliditeten uppgick till 60,5% (51,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 4,5 Mkr (44,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 70,3 Mkr (-73,9).

Väsentliga händelser under året

Under året har 24 fastigheter till ett bokfört värde av 967 Mkr sålts vilket främst har gjorts under andra kvartalet 2022 då 10 st fastigheter till ett bokfört värde av 631 Mkr såldes.

Offentliga Hus har erhållit ett aktieägartillskott om 370 mkr från SBB i Norden AB för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

Utsikter för 2023

Offentliga Hus ska fortsätta vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmenten skola, vård och omsorg samt fastigheter inom kommunal förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, 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 första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr vilket finansierades av SBB via reglering av befintlig fordran vilket har ökat nettoskulden till SBB. Mellanhavanden mot SBB är reglerade med ränta och under 2023 har räntesatsen på skulder till närstående uppdaterats och uppgår till 4%.

Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Ilia Batlian valdes till VD.

Finansiell översikt

| Koncernen | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 531 203 | 563 329 | 535 383 | 322 664 | 215 176 |
| Driftnetto | 328 880 | 352 624 | 350 193 | 212 433 | 153 460 |
| Årets resultat | 91 185 | 1 113 575 | 2 396 | 165 510 | 554 579 |
| Marknadsvärde fastigheter | 8 077 681 | 8 994 753 | 9 338 051 | 7 192 802 | 3 915 104 |
| Antal fastigheter | 73 | 97 | 143 | 217 | 212 |
| Belåningsgrad (%) | 32,5% | 39,8% | 55,1% | 56,8% | 58,9% |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 3,3 | 1,8 | 1,2 | 1,5 | 2,1 |
| Soliditet (%) | 60,5% | 51,0% | 36,1% | 34,0% | 32,2% |

| Moderbolaget | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årets resultat, mkr | 121 725 | 86 357 | 9 137 | -33 784 | -17 802 |
| Balansomslutning | 4 300 242 | 4 215 745 | 4 534 909 | 4 426 862 | 2 175 956 |
| Soliditet (%) | 68,7% | 59,4% | 54,2% | 33,2% | 19,3% |

Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Driftnetto:</i> | <i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i> |
| <i>Marknadsvärde fastigheter:</i> | <i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i> |
| <i>Antal fastigheter:</i> | <i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i> |
| <i>Belåningsgrad (%):</i> | <i>Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.</i> |
| <i>Räntenetto</i> | <i>Ränteintäkter minus räntekostnader.</i> |
| <i>Räntetäckningsgrad (ggr)</i> | <i>Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.</i> |
| <i>Soliditet (%):</i> | <i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i> |

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 2022 utgått från lag eller annan författning, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande finansiella instrument), interna föreskrifter, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Bolagsstyrningsrapporten strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för Offentliga Hus. Offentliga Hus följer inte Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") då bolaget inte har aktier noterade på en reglerad marknad.

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Offentliga Hus årsstämma 2022 hölls den 27 maj 2022. 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 den 25 maj 2022 valdes Ilija Batljan (styrelseordförande), Orca Lekander och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Lars Tagesson valdes till VD. Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Stridh till styrelseledamöter i bolaget. Ilija Batljan valdes till VD. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har under 2022 agerat revisions- och ersättningsutskott.

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2022 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 | 2 044 425 334 |
| Årets resultat | 121 724 259 |
| | <u>2 952 097 566</u> |
| Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: | |
| i ny räkning överföres | <u>2 952 097 566</u> |
| | 2 952 097 566 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter | 4 | 531 203 | 563 329 |
| Fastighetskostnader | 5 | -202 323 | -210 705 |
| Driftnetto | | 328 880 | 352 624 |
| Centraladministration | 5 | -15 574 | -58 035 |
| Finansnetto | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 3 036 | 17 710 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -99 579 | -147 172 |
| Övriga finansiella kostnader | 7 | -592 | -41 944 |
| Summa Finansnetto | | -97 135 | -171 406 |
| Förvaltningsresultat | | 216 171 | 123 183 |
| Värdeförändringar | | | |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | | 0 | 0 |
| Värdeförändring derivat | 11 | 14 061 | 29 662 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 9 | -368 915 | 1 277 787 |
| Resultat före skatt | | -138 683 | 1 430 632 |
| Aktuell skatt | 8 | -3 431 | -20 500 |
| Uppskjuten skatt | 8 | 233 299 | -296 557 |
| Årets resultat | | 91 185 | 1 113 575 |
| Årets resultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets ägare | | 91 185 | 1 113 575 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier | | 255 970 150 | 255 970 150 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Årets resultat | | 91 185 | 1 113 575 |
| Årets totalresultat efter skatt | | 91 185 | 1 113 575 |
| Årets totalresultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets ägare | | 91 185 | 1 113 575 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | 1 416 | 1 416 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 8 077 681 | 8 994 753 |
| Nyttjanderätt | 10 | 14 831 | 47 493 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 81 | 380 |
| Långfristiga fordringar | 11 | 50 000 | 50 000 |
| Derivat | 11 | 16 907 | 2 346 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 160 916 | 9 096 388 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | 11 | 16 569 | 3 445 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 11 | 40 659 | 16 775 |
| Aktuella skattefordringar | 8 | 10 935 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 34 720 | 28 186 |
| Kassa och bank | 11,14 | 4 522 | 44 187 |
| Summa omsättningstillgångar | | 107 405 | 92 593 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 268 321 | 9 188 983 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Aktiekapital | | 640 | 640 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 988 332 | 1 988 332 |
| Hybridobligation | | 575 000 | 575 000 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat | | 2 435 361 | 2 122 734 |
| Summa eget kapital | | 4 999 334 | 4 686 707 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | | 411 899 | 634 883 |
| Obligationslån | 11,15 | 545 458 | 1 236 856 |
| Leasingskuld | 10 | 14 831 | 47 493 |
| Långfristiga skulder till närstående bolag | 11,15 | 834 722 | 864 887 |
| Övriga långfristiga skulder | 11 | 21 527 | 55 270 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 828 437 | 2 839 388 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 11,15 | 700 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 15 197 | 416 |
| Kortfristiga skulder till närstående bolag | 11,16 | 547 547 | 1 496 649 |
| Aktuella skatteskulder | 8 | 0 | 5 229 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 35 000 | 21 766 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 142 806 | 138 827 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 440 550 | 1 662 887 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 268 321 | 9 188 983 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktie- kapital | Övrigt kapital | Hybrid- obligation | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2021-01-01 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 1 048 870 | 3 612 733 |
| Årets totalresultat | | | | 1 113 575 | 1 113 575 |
| Utdelning på hybridobligation | | | | -39 713 | -39 713 |
| Eget kapital 2021-12-31 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 122 734 | 4 686 706 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 122 732 | 4 686 706 |
| Koncernbidrag ägare | | | | -105 066 | -105 066 |
| Aktieägartillskott | | | | 370 000 | 370 000 |
| Årets totalresultat | | | | 91 185 | 91 185 |
| Utdelning på hybridobligation | | | | -43 490 | -43 490 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 435 361 | 4 999 334 |



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-----|-----------------|-------------------|
| | | - 2022-12-31 | - 2021-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftnetto | | 328 880 | 352 624 |
| Centraladministration | | -15 574 | -58 035 |
| Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar | | 205 | 975 |
| Erhållen ränta | | 3 036 | 17 710 |
| Erlagd ränta | | -91 498 | -147 172 |
| Betald inkomstskatt | | -17 659 | -28 940 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 207 390 | 137 162 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | -43 719 | -11 705 |
| Förändringar av rörelseskulder | | -93 417 | -179 145 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 70 254 | -53 688 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investingar i befintliga fastigheter | | -220 695 | -188 894 |
| Förvärv av fastigheter | | 0 | -246 325 |
| Avyttring fastigheter | | 37 654 | 304 527 |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel | | 716 020 | 1 737 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 532 979 | 1 795 202 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 0 | 4 212 089 |
| Amortering av lån | | -599 407 | -6 203 466 |
| Betald utdelning på hybridobligation | | -43 490 | -39 713 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -642 897 | -2 031 090 |
| Årets kassaflöde | | -39 664 | -289 576 |
| Likvida medel vid årets början | | 44 187 | 522 685 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 | 4 522 | 233 109 |

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Den här 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 26 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 april 2023.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. 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. 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 kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Offentliga hus konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avtavsfall. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad

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 areal 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 hänförliga 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 hänförliga till.

Koncernens anställda finns endast i Offentliga hus i Norden AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga.

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 försäljningskostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. 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 anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16

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 kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäckningen 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.

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.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 Uppllysning om nya och kommande standarder**Nya standarder**

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Offentliga Hus ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Offentliga Hus under kommande räkenskapsår att analysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning enligt av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Klassificering hybridobligation

Offentliga Hus har emitterat hybridobligationer med en evig löptid och löpande räntebetalningar. Offentliga Hus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Offentliga Hus har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetagaren är rimligt säker på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

| Avtalade framtida hyresintäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 389 585 | 483 217 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år | 974 368 | 1 217 774 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 685 312 | 915 329 |
| Summa | 2 049 265 | 2 616 320 |

Not 5 Arvode till revisor

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Ernst & Young AB</i> | - 2022-12-31 | - 2021-12-31 |
| Revisionsuppdraget | 359 | 4 202 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| Summa | 359 | 4 202 |

Not 6 Finansiella intäkter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|----------------------------|--------------|---------------|
| | - 2022-12-31 | - 2021-12-31 |
| Ränteintäkter | 3 036 | 17 710 |
| Summa ränteintäkter | 3 036 | 17 710 |

Not 7 Finansiella kostnader

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | - 2022-12-31 | - 2021-12-31 |
| Räntekostnader kreditinstitut | -638 | -43 725 |
| Räntekostnader obligationslån | -51 483 | -59 932 |
| Räntekostnader swappar | 288 | -3 603 |
| Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån | -8 674 | -47 469 |
| Värdeförändring syntetiska optioner | 0 | 5 560 |
| Räntekostnader ägarlån | -39 073 | -39 912 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -99 580 | -189 081 |
| Tomträttsavgäld | -592 | -36 |
| Summa övriga finansiella kostnader | -592 | -36 |
| Summa räntekostnader | -100 172 | -189 117 |

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.

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|----------------|-----------------|
| | - 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Aktuell skatt på årets resultat | -3 184 | -20 500 |
| Justeringar avseende tidigare år | -247 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 233 299 | -296 557 |
| Redovisad skatt | 229 868 | -317 057 |
| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
| | - 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Resultat före skatt | -138 683 | 1 430 632 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%) | 28 569 | -294 710 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -247 | -6 530 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | 8 | 4 386 |
| Ej avdragsilla kostnader | -233 | -10 909 |
| Schablonränta på p-fond | -66 | - |
| Ej avdragsill ränta | -1 148 | - |
| Övriga skattemässiga justeringar | - | -11 466 |
| Nedskrivning av tidigare värderade underskott | -46 619 | - |
| Upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljning | 227 960 | - |
| Koncernbidrag närstående bolag, redovisat över eget kapital | 21 644 | 2 172 |
| Redovisad skatt | 229 868 | -317 057 |
| Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är | -93,6% | 22,2% |

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | - 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Uppskjuten skatt fastigheter | 395 916 | 667 945 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 13 365 | 14 534 |
| Uppskjuten skatt derivat | 3 483 | 483 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | -865 | -48 079 |
| Redovisat värde | 411 899 | 634 883 |

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 ligger i intervallet 3,46 procent till 8,00 procent (3,65 till 8,50). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Verkligt värde | | |
| Ingående redovisat värde | 8 994 753 | 9 338 051 |
| Förvärv | 0 | 188 894 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 220 695 | 246 325 |
| Avyttrade fastigheter | -967 408 | -1 797 843 |
| Orealiserade värdeförändringar | -170 358 | 1 019 326 |
| Utgående redovisat värde | 8 077 682 | 8 994 753 |

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

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Nyckeltal per kategori 2022

| Kategori | Fastighetsvärde, | Antal | Hyresvärde, | Driftnetto, | Uthyrningsgrad | Uthyrningsbar yta, |
|----------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|
| | mkr | fastigheter | mkr | mkr | genomsnitt, % | tkvm |
| Utbildning | 2 334 | 15 | 141 | 106 | 97,8% | 96 |
| Äldreboenden & LSS | 983 | 14 | 73 | 48 | 99,1% | 54 |
| Övriga samhällsfastigheter | 3 365 | 33 | 248 | 165 | 93,7% | 181 |
| Övrigt | 1 395 | 12 | 98 | 58 | 91,1% | 66 |
| Totalt | 8 078 | 73 | 560 | 376 | 95,4% | 397 |

| Kategori | Intervall | | Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall | Genomsnitt Exit yield, % |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| | MIN - Exit yield, % | MAX - Exit yield, % | | |
| Utbildning | 3,46% | 6,85% | 95,1% | 4,83% |
| Äldreboenden & LSS | 3,90% | 6,90% | 93,3% | 5,23% |
| Övriga samhällsfastigheter | 4,60% | 6,79% | 98,3% | 5,33% |
| Övrigt | 4,35% | 8,00% | 94,8% | 6,13% |
| Totalt | 3,46% | 8,00% | 92,7% | 5,31% |

Nyckeltal per kategori 2021

| Kategori | Fastighetsvärde, | Antal | Hyresvärde, | Driftnetto, | Uthyrningsgrad | Uthyrningsbar yta, |
|----------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|
| | mkr | fastigheter | mkr | mkr | genomsnitt, % | tkvm |
| Utbildning | 2 398 | 16 | 129 | 94 | 97,8% | 102 |
| Äldreboenden & LSS | 1 067 | 18 | 78 | 53 | 99,2% | 59 |
| Övriga samhällsfastigheter | 3 972 | 40 | 267 | 176 | 93,7% | 218 |
| Övrigt | 1 557 | 24 | 111 | 49 | 79,3% | 90 |
| Totalt | 8 995 | 98 | 585 | 371 | 95,4% | 469 |

| Kategori | Intervall | | Andel +/- 1,5%-enhet Andel inom intervall | Genomsnitt Exit yield, % |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| | MIN - Exit yield, % | MAX - Exit yield, % | | |
| Utbildning | 3,37% | 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% |

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

| Mkr | Förändring | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------------|---------------|
| | | Värdepåverkan |
| Hyresvärde | 5%/-5% | 379/-380 |
| Kalkylränta | + 0,25%/-0,25%-enheter | -142/162 |
| Direktavkastningskrav | + 0,25%/-0,25%-enheter | -190/258 |

| Mkr | Förändring | 2021-12-31 |
|-----------------------|----------------------|---------------|
| | | Värdepåverkan |
| Hyresvärde | 5%/-5% | 128/-128 |
| Kalkylränta | + 0,5%/-0,5%-enheter | -130/144 |
| Direktavkastningskrav | + 0,5%/-0,5%-enheter | -130/145 |

Not 10 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

| 2022-12-31 | Nyttjanderätt tomträtt | Skuld leasing |
|------------------------|---------------------------|---------------|
| | Ingående balans | 47 493 |
| Tillkommande avtal | - | - |
| Avgående avtal | -32 662 | -32 662 |
| Utgående balans | 14 831 | 14 831 |
| 2021-12-31 | Nyttjanderätt | Skuld leasing |
| | Ingående balans | 43 413 |
| Tillkommande avtal | 4 080 | 4 080 |
| Avgående avtal | - | - |
| Utgående balans | 47 493 | 47 493 |

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Offentliga Hus bedömer dessa avtal som oväsentliga för koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulda 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

| 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyresfordringar | - | 16 569 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 40 659 |
| Kassa och bank | - | 4 522 |
| Långfristiga fordringar | - | 50 000 |
| Derivat | 16 907 | - |
| Summa | 16 907 | 111 750 |
| Finansiella skulder | | |
| Obligationslån, långfristigt | - | 545 458 |
| Långfristiga skulder till närstående bolag | - | 834 722 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 21 527 |
| Obligationslån, kortfristigt | - | 700 000 |
| Leverantörsskulder | - | 15 197 |
| Kortfristiga skulder till närstående bolag | - | 547 547 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 35 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 142 806 |
| Summa | - | 2 699 451 |

Därutöver redovisas 14 831 (57 493) som leasingkulda.



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Värdering av finansiella tillgångar och skulder
2021-12-31

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hysesfordringar | - | 3 445 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 16 775 |
| Kassa och bank | - | 44 187 |
| Långfristiga fordringar | - | 50 000 |
| Derivat | 2 346 | - |
| Summa | 2 346 | 114 407 |
| Finansiella skulder | | |
| 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 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 138 827 |
| Summa | - | 3 675 844 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Kreditriskeponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Derivat

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ingående redovisat värde | 2 346 | -25 122 |
| Nyanskaffningar | | |
| Avyttringar | 500 | -2 194 |
| Värdeförändringar i resultatet | 14 061 | 29 662 |
| Utgående redovisat värde | 16 907 | 2 346 |

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks. För obligationslån presenteras det verkliga värdet i tabell nedan.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Tabellen visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

| | 2022-12-31 | | |
|---|--|------------------------------------|---------------------------------|
| | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbara indata (Nivå 3) |
| Tillgångar värderade till verkligt värde | | | |
| Derivatinstrument | | | 16 907 |
| Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas | | | |
| Obligationslån | 1 200 600 | | |
| | | | |
| | 2021-12-31 | | |
| | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbara indata (Nivå 3) |
| Tillgångar värderade till verkligt värde | | | |
| Skulder värderade till verkligt värde | | | |
| Derivatinstrument | | | 2 346 |
| Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas | | | |
| Obligationslån | 1 236 856 | | |

Obligationslån per 2022-12-31

| Löptid | ISIN | Mkr | Aterköpt av Offentliga Hus | Förfalldatum | 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 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 20 313 | 16 731 |
| Forordningar fastighetstransaktioner | 12 762 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 584 | 44 |
| | 40 659 | 16 775 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Upplupna intäkter | 1 245 | 4 377 |
| Periodiserade hyresrabatter | 24 725 | 12 590 |
| Förutbetalda kostnader | 2 348 | 4 940 |
| Upplupna ränteintäkter | 3 501 | 508 |
| Övrigt poster | 2 901 | 5 773 |
| Redovisat värde | 34 720 | 28 187 |

Not 14 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Kassa och bank | 4 522 | 44 187 |
| Redovisat värde | 4 522 | 44 187 |



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 15 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

| | Antal aktier | Aktiekapital |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ingående värden 2021-01-01 | 255 970 150 | 639 925,38 |
| Utgående värden 2021-12-31 | 255 970 150 | 639 925,38 |
| Ingående värden 2022-01-01 | 255 970 150 | 639 925,38 |
| Utgående värden 2022-12-31 | 255 970 150 | 639 925,38 |

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 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 erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalen kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fordringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderas inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder.

Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer:

| Emitterade hybridobligationer | SE0013234531 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Emitterat nominellt belopp | 575 |
| Utestående belopp | 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 16 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.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnä bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Offentliga hus i Norden AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Offentliga hus i Norden AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktensliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Offentliga Hus ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som har en lång ränte- och kapitalbindning och tillgång till back-up faciliteter och kommer kunna täcka förfall i Offentliga Hus om behov skulle uppstå. Under 2023 har obligation om 700 mkr lösts via finansiering från SBB, se ytterligare beskrivning i not 23.

I samband med årsredovisningens upprättande har rapporten över finansiell ställning omarbetats jämför med publicerad bokslutskommuniké. Obligationslån om 700 mkr som i bokslutskommunikén har rubricerats som långfristig skuld har i årsredovisningen rubricerats som kortfristig skuld. Ändringen har inte gett någon påverkan på finansiella nyckeltal.

SBB i Norden AB har även givit Offentliga Hus ett aktieägartillskott om 370 mkr under 2022 för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

| Löptidsanalys | 2022-12-31 | | | | Totalt |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------|----------------|------------------|
| | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | |
| Skulder till närstående bolag | 547 547 | - | - | 834 722 | 1 382 269 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 21 527 | - | - | 21 527 |
| Obligationslån | 712 248 | 601 959 | - | - | 1 314 207 |
| Övriga kortfristiga skulder | 35 000 | - | - | - | 35 000 |
| Leverantörsskulder | 15 197 | - | - | - | 15 197 |
| Leasingskuld | 482 | 918 | 859 | 12 572 | 14 831 |
| Upplupna kostnader | 29 720 | - | - | - | 29 720 |
| Summa | 1 340 194 | 624 404 | - | 847 294 | 2 812 751 |

| Löptidsanalys | 2021-12-31 | | | | Totalt |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | |
| Skulder till närstående bolag | 1 496 649 | - | - | 864 887 | 2 361 536 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 55 270 | - | - | 55 270 |
| Obligationslån | - | 1 368 757 | - | - | 1 368 757 |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | - | 0 | - | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 21 766 | - | - | - | 21 766 |
| Leverantörsskulder | 416 | - | - | - | 416 |
| Upplupna kostnader | 31 498 | - | - | - | 31 498 |
| Summa | 1 496 649 | 1 424 027 | 0 | 864 887 | 3 785 563 |

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 marknadsvärdet förändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Offentliga hus löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Offentliga hus samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Offentliga hus. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på Offentliga hus nettoskuldssättning i kombination med derivatinstrument.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallstruktur 2022

| Förfallår | Ränteförfall | Andel |
|-----------|--------------|-------|
| Rörligt | 1 682 547 | 63% |
| 1-2 år | 0 | 0% |
| 2-3 år | 0 | 0% |
| 4-5 år | 1 001 707 | 37% |
| Summa | 2 684 254 | 63% |

Ränteförfallstruktur 2021

| Förfallår | Ränteförfall | Andel |
|-----------|--------------|-------|
| Rörligt | 2 618 415 | 72% |
| 1-2 år | 0 | 0% |
| 2-3 år | 0 | 0% |
| 4-5 år | 1 035 246 | 28% |
| Summa | 3 653 661 | 72% |

Covenanter

Offentliga Hus finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal finns det bland annat fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de två nyckeltalen. För obligationslånen ska räntetäckningsgraden uppgå till minst 1,5 ggr och belåningsgraden uppgå till högst 70%. Vid årsskiftet 2022 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 676 | 11 184 |
| Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader | 18 683 | 21 783 |
| Periodiserade hyresintäkter | 103 776 | 79 358 |
| Övriga poster | 8 671 | 26 502 |
| Redovisat värde | 142 806 | 138 827 |

Not 18 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 2 965 600 | 2 440 918 |
| Aktier i koncernföretag | 2 543 752 | 5 377 141 |
| Summa | 5 509 352 | 7 818 059 |

Ägarbolagets ägarbolag Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Offentliga Hus i Norden AB (publ) tillgångar som ställda säkerheter för lån utanför Offentliga Hus-koncernen.

Not 19 Eventuallpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Borgensåtagande | - | - |
| Summa | - | - |

Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | Kassaflödespåverkande transaktioner | | Aktieägar-tillskott | Övertagen skuld vid förvärv | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------------|------------|
| | 2022-01-01 | 2022-01-01 | | | |
| Obligationslån | 1 236 856 | 8 602 | | | 1 245 458 |
| Skulder till ägarbolag | 2 361 536 | -609 267 | -370 000 | | 1 382 269 |
| Övriga långfristiga skulder | 55 270 | -1 257 | | | 56 527 |
| Summa | 3 653 662 | -601 922 | | | 2 684 254 |

| | Kassaflödespåverkande transaktioner | | Övertagen skuld vid förvärv | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| | 2021-01-01 | 2021-01-01 | | |
| 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 |
| Summa | 5 514 640 | -1 860 978 | | 3 653 662 |

Not 21 Transaktioner med närstående

Offentliga Hus har en närstående relation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 2 % för år 2022. 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 18.

| Transaktioner med närstående | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Utgående skuld per balansdag | 1 382 269 | 2 361 536 |
| Ränta | 25 104 | 12 386 |
| Förvaltningstjänster | 11 826 | 87 370 |

Offentliga Hus har under 2022 avyttrat totalt 11 st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.

Offentliga Hus har under 2022 erhållit ett aktieägartillskott från SBB i Norden AB om 370 mkr.

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2022.

För information om löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 5 för moderbolaget.

Not 22 Omarbetning av finansiella rapporter

Omarbetad kassaflödesanalys

Offentliga Hus redovisar en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person).

Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoföändringar avseende fastigheter och skuldssättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter.

Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade.

Se även tabell nedan.

| Belopp i skr | 2022-01-01 - 2022-09-30 | | | 2021-10-01 - 2021-12-31 | | | 2021-01-01 - 2021-12-31 | | |
|---|-------------------------|-----------|---------|-------------------------|------------|---------|-------------------------|------------|---------|
| | Tidigare | Omarbetad | Skilnad | Tidigare | Omarbetad | Skilnad | Tidigare | Omarbetad | Skilnad |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 125 959 | 135 959 | 10 000 | 146 351 | 135 351 | 11 000 | 154 688 | 135 588 | 19 100 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 553 164 | 543 164 | -10 000 | 1 807 130 | 1 796 130 | -11 000 | 1 617 260 | 1 606 260 | -11 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -722 547 | -722 547 | 0 | -1 858 374 | -1 858 374 | 0 | -2 031 050 | -2 031 050 | 0 |
| Periodens kassaflöde | -43 784 | -43 784 | 0 | -97 595 | -97 594 | 0 | -478 498 | -478 498 | 0 |



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 23 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr vilket finansierades av SBB via reglering av befintlig fordran vilket har ökat nettoskulden till SBB. Mellanhavanden mot SBB är reglerade med ränta och under 2023 har räntesatsen på skulder till närstående uppdaterats och uppgår till 4 %.

Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Strid till styrelseledamöter i bolaget. Ilija Batljan valdes till VD.



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Intäkter | | 0 | 45 051 |
| Summa rörelsens intäkter | | 0 | 45 051 |
| Kostnader för ersättning till anställda | 5 | -3 963 | -27 379 |
| Övriga rörelsekostnader | 4 | -2 035 | -23 262 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 52 108 | 80 731 |
| Rörelseresultat | | 46 110 | 75 141 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 64 438 | 59 379 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -58 116 | -70 992 |
| Summa resultat från finansiella poster | | 6 322 | -11 613 |
| Resultat efter finansiella poster | | 52 432 | 63 528 |
| Värdeförändringar | | | |
| Värdeförändring derivat | 16 | 14 561 | 6 178 |
| Resultat före skatt | | 66 993 | 69 706 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | 65 952 | 14 346 |
| Skatt | 10 | -11 220 | 2 305 |
| Årets resultat | | 121 725 | 86 357 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Årets resultat | | 121 725 | 86 357 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat efter skatt | | 121 725 | 86 357 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 160 | 287 |
| Uppskjutna skattefordringar | 10,12 | 0 | 5 240 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 930 918 | 822 514 |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 | 2 979 880 | 3 365 636 |
| Derivat | 16 | 16 906 | 2 346 |
| | | 3 927 704 | 4 190 496 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 927 864 | 4 196 023 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 931 | 3 506 |
| Fordringar hos närstående bolag | | 370 000 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 446 | 646 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 372 377 | 4 152 |
| Kassa och bank | 17 | 1 | 15 570 |
| Summa omsättningstillgångar | | 372 378 | 19 722 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 300 242 | 4 215 745 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | | 640 | 640 |
| | | 640 | 640 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 830 374 | 2 417 507 |
| Årets resultat | | 121 725 | 86 357 |
| | | 2 952 099 | 2 503 864 |
| Summa eget kapital | | 2 952 739 | 2 504 504 |
| Obeskattade reserver | 19 | 2 875 | 2 875 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Avsättning uppskjuten skatt | 10,12 | 3 461 | 0 |
| Obligationslån | 14, 20 | 545 458 | 1 236 856 |
| Skulder till koncernföretag | 15 | 0 | 370 064 |
| Övriga långfristiga skulder | 14 | 0 | 35 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 548 919 | 1 641 920 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 14, 20 | 700 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | 14 | 696 | 137 |
| Skulder till koncernföretag | 14 | 27 421 | 30 810 |
| Övriga skulder | 14 | 57 765 | 1 058 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader | | 9 827 | 34 441 |
| Summa kortfristiga skulder | | 795 709 | 66 446 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 300 242 | 4 215 745 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|----------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| | Aktie-kapital | Överkurs-fond | Hybrid-obligation | Balanserade vinstmedel | |
| 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 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 142 916 | 2 504 504 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -43 490 | -43 490 |
| Aktieägartillskott | | | | 370 000 | 370 000 |
| Årets resultat | | | | 121 725 | 121 725 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 591 151 | 2 952 739 |



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 46 110 | 75 141 |
| <i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | |
| Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar | | 127 | 127 |
| Erhållen ränta | | 64 438 | 65 557 |
| Erlagd ränta | | -58 116 | -47 403 |
| Betald inkomstskatt | | 638 | -847 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital | | 53 197 | 92 575 |
| Förändringar av rörelsefordringar | | 1 775 | 635 175 |
| Förändringar av rörelseskulder | | -2 294 | -434 195 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital | | 52 678 | 293 555 |
| Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag | | 0 | -38 313 |
| Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag | | 21 410 | 2 849 |
| Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag | | 451 708 | -550 496 |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | 0 | -2 345 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 473 118 | -588 305 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring obligationslån | | 8 602 | 0 |
| Lämnade aktieägartillskott | | -133 024 | -16 722 |
| Förändring skulder till kreditinstitut | | 0 | 8 586 |
| Förändring skulder till koncernföretag | | -373 453 | 26 798 |
| Betald utdelning i hybridobligation | | -43 490 | -30 485 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -541 365 | -11 823 |
| Årets kassaflöde | | -15 569 | -306 573 |
| Likvida medel vid årets början | | 15 570 | 322 143 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 | 1 | 15 570 |

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 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en 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:

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Försäljning (tkr) | 0 | 45 051 |
| Inköp (tkr) | 46 844 | 2 271 |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr) | 27 421 | 30 810 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr) | 0 | 0 |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr) | 0 | 370 064 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr) | 2 979 880 | 3 365 636 |

Not 4 Arvode till revisor

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|------------|--------------|
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdraget | 352 | 4 202 |
| Summa | 352 | 4 202 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Medelantalet anställda | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Kvinnor | 0,4 | 8,5 |
| Män | 1,3 | 7,5 |
| Totalt | 1,7 | 16,0 |

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören

| | | |
|--|--------|---------|
| Löner och ersättningar till övriga anställda | -2 932 | -17 187 |
| | -2 932 | -17 187 |

Sociala avgifter enligt lag och avtal

-921

-5 620

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören

-

-

Pensionskostnader för övriga anställda

-62

-4 067

Total

-3 915

-26 874

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

| | | |
|---------|---|---|
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 3 | 3 |
| Totalt | 4 | 4 |

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Utdelningar | - | - |
| Realisationsresultat vid försäljningar | 52 108 | 80 731 |
| Nedskrivningar | - | - |
| Summa | 52 108 | 80 731 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ränteintäkter koncernföretag | 64 344 | 61 276 |
| Ränteintäkter | 4 | 4 281 |
| Summa ränteintäkter | 64 348 | 65 557 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader, koncernbolag | -5 465 | -8 535 |
| Räntekostnader, lån | 0 | 0 |
| Räntekostnader, obligationslån | -43 711 | -53 754 |
| Räntekostnader, swappar | 288 | -24 |
| Övriga räntekostnader | -9 228 | -8 679 |
| Summa räntekostnader | -58 116 | -70 992 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förändring av periodiseringsfond | - | -1 171 |
| Lämnat koncernbidrag | - | -665 |
| Erhållet koncernbidrag | 65 952 | 16 182 |
| Summa | 65 952 | 14 346 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Aktuell skattekostnad | 0 | -848 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 692 | 0 |
| Uppskjuten skattekostnad | -11 912 | 3 153 |
| Total skattekostnad | -11 220 | 2 305 |
| Redovisat resultat före skatt | 132 945 | 84 052 |
| Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%) | -27 387 | -17 310 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -159 | 1 528 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 15 149 | 16 631 |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat | 692 | -109 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | -3 | -2 |
| Aktivering av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards | 0 | 2 038 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards | 0 | -483 |
| Justering av temporära skillnader | -18 | 12 |
| Nedskrivning av tidigare värderade underskott | 505 | 0 |
| Redovisad skattekostnad | -11 221 | 2 305 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 633 | 2 033 |
| Inköp | - | - |
| Försäljningar och utrangeringar | - | - |
| Korrigering | - | -1 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 633 | 633 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -346 | -219 |
| Försäljningar och utrangeringar | - | - |
| Avskrivningar | -127 | -127 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -473 | -346 |
| Utgående restvärde enligt plan | 160 | 287 |

Not 12 Uppskjuten skattefordran/skuld

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | |
| Underskottsavdrag | 0 | 5 723 |
| Uppskjuten skatt finansiella instrument | -3 461 | -483 |
| Summa uppskjuten skattefordran | -3 461 | 5 240 |

Not 13 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 822 512 | 807 827 |
| Förvärv | 0 | 38 313 |
| Försäljning dotterbolag | -20 618 | -2 850 |
| Lämnade aktieägartillskott | 133 024 | 16 722 |
| Omklassificering | 0 | -37 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 934 918 | 822 512 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | -37 500 |
| Omklassificeringar | 0 | 37 500 |
| Årets nedskrivningar | -4 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 930 918 | 822 512 |

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 1 AB | 559089-7913 | Stockholm | | | |
| OH Jokkmokk AB | 559089-7921 | Stockholm | | | |
| OH Storuman AB | 559089-7939 | Stockholm | | | |
| OHNYAB 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 Vinstra KB | 969676-4340 | Stockholm | | | |
| OH Skåne AB | 559163-0198 | Stockholm | | | |
| OHNYAB 38 AB | 559225-7280 | Stockholm | | | |
| Offentliga Hus Holding 2 AB | 559225-7306 | Stockholm | | | |
| Opalparken Bostads AB | 559026-5863 | Stockholm | | | |
| OH Solrosen 9 AB | 556771-8639 | Stockholm | | | |
| OH Hedemora AB | 559087-6719 | Stockholm | | | |
| OH Kinnaström 3 HB | 969652-5030 | Stockholm | | | |
| OH Rosta Gård 2 AB | 559146-4903 | Stockholm | | | |
| | | | | Bokfört värde | Bokfört värde |
| | | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Kapitalandel, % | Rösträttsandel, % | Antal aktier | | |
| OH Årjäng AB | 100 | 100 | 50 000 | 33 436 | 33 436 |
| Limestone Fastigheter på Gotland AB | 100 | 100 | 100 000 | 6 732 | 6 732 |
| OH Borås AB | 100 | 100 | 500 | 55 823 | 55 823 |
| OH Karlsvik AB | 100 | 100 | 500 | 8 250 | 8 250 |
| OH Kiruna AB | 100 | 100 | 50 000 | 150 | 150 |
| OH Karesuando AB | 100 | 100 | 50 000 | 250 | 250 |
| OH Ackjan AB | 100 | 100 | 50 000 | 150 | 150 |
| 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 | 28 436 | 20 647 |
| OH Väg Nord AB | 100 | 100 | 500 | 1 645 | 1 645 |
| OH Väg Syd AB | 100 | 100 | 1 000 | 0 | 3 169 |
| OH Vinstra KB | | | | 1 | 1 |
| OH Skåne AB | 100 | 100 | 500 | 4 489 | 4 489 |
| OH Hässleholm AB | 100 | 100 | 100 | - | - |
| OH Timrå 2 AB | 100 | 100 | 1 000 | 0 | 15 205 |
| OH Timrå 4 AB | 100 | 100 | 1 000 | 0 | 2 148 |
| OHNYAB 38 AB | 100 | 100 | 1 000 | 128 945 | 7 050 |
| OH Holding 2 AB | 100 | 100 | 1 000 | 540 498 | 540 498 |
| OHIN Service AB | 100 | 100 | 50 000 | 0 | 50 |
| Opalparken Bostads AB | 100 | 100 | 500 | 27 282 | 23 942 |
| OH Solrosen 9 AB | 100 | 100 | 1 000 | 7 410 | 7 410 |
| OH SPV1 AB | 100 | 100 | 1 000 | 0 | 0 |
| OH Fjärilen 22 AB | 100 | 100 | 500 | | |
| OH Hedemora AB | 100 | 100 | 50 000 | 200 | 200 |
| OH Kinnaström 3 HB | | | | 32 997 | 32 997 |
| OH Rosta Gård 2 AB | 100 | 100 | 500 | 56 674 | 56 674 |
| Sommarsol Samlingslokal AB | 100 | 100 | 500 | 0 | 36 |
| Cernera Eldflugan 1 AB | 100 | 100 | 500 | 0 | 12 |
| Summa bokfört värde | | | | 930 918 | 822 514 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 2022-12-31

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--------------------------------|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Derivat | 16 906 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 1 931 |
| Likvida medel | - | 1 |
| Summa | 16 906 | 1 932 |

Finansiella skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2021-12-31

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--------------------------------|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Kundfordringar | 2 346 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 3 506 |
| Likvida medel | - | 15 570 |
| Summa | 2 346 | 19 076 |

Finansiella skulder

| | | |
|-----------------------------|----------|------------------|
| Obligationslån | - | 1 236 856 |
| Derivat | - | 35 000 |
| Leverantörsskulder | - | 137 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 1 058 |
| Summa | - | 1 273 051 |

| | 2022-12-31 | | |
|--|--|--|--|
| | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra obser- verbara indata (Nivå 2) | Ej observer- bar indata (Nivå 3) |
| Tillgångar värderade till verkligt värde | | | |
| Derivatinstrument | | 16 906 | |
| Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas | | | |
| Obligationslån | | | 545 458 |
| Summa | | 16 906 | 545 458 |

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

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022 eller 2021.

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.



Offentliga Hus i Norden AB (publ)
 556824-2696

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 15 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 365 636 | 2 799 208 |
| Tillkommande fordringar | 291 008 | 566 428 |
| Avgående fordringar | -676 764 | |
| Utgående redovisat värde | 2 979 880 | 3 365 636 |

Not 16 Derivat

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Ingående värden | 2 346 | -3 833 |
| Årets förändringar | 14 560 | 6 179 |
| Utgående värde | 16 906 | 2 346 |

Not 17 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|---------------|
| Banktillgodohavanden | 1 | 15 570 |
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | 1 | 15 570 |

Not 18 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ingående saldo | 564 938 | 564 938 |
| Utgående saldo | 564 938 | 564 938 |

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 19 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfonder | 2 875 | 2 875 |
| Summa | 2 875 | 2 875 |

Not 20 Uppläning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förfallotider | | |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| För egna avsättningar och skulder | | |
| Företagsinteckningar | - | - |
| Summa ställda säkerheter | - | - |

Not 22 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Borgensförbindelser för lån | - | - |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 23 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÄRL 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 24 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2023 löstes obligationslån om 700 mkr som har finansierats genom lån från Vid en extra bolagsstämma 16 februari 2023 valdes Carl Lund Mortimer (styrelseordförande) och Eva-Lotta Strid till styrelseledamöter i bolaget. Ilija Batljan valdes till VD.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

| | 2022-12-31 |
|---|----------------------|
| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr): | |
| Överkursfond | 785 947 973 |
| Balanserat resultat | 2 044 425 334 |
| Årets resultat | 121 724 259 |
| | 2 952 097 566 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att: | |
| i ny räkning överföres | 2 952 097 566 |
| | 2 952 097 566 |

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

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 dag som framgår av vår digitala signatur

Carl Lundh Mortimer
Styrelseordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

BERÄKNING AV NYCKELTAL

| Belåningsgrad, % | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Obligationslån | 1 245 458 | 1 236 856 |
| Skulder till närstående bolag | 1 382 269 | 2 361 536 |
| Övriga räntebärandeskulder, långa och korta | 56 527 | 55 270 |
| Summa räntebärande skulder | 2 684 254 | 3 653 661 |
| Totala tillgångar | 8 268 321 | 9 188 981 |
| Belåningsgrad, % | 32,5% | 39,8% |

| Räntenetto | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| Ränteintäkter | 3 036 | 17 710 |
| Räntekostnader | - 100 171 | - 189 116 |
| Summa räntenetto | - 97 135 | - 171 406 |

| Räntetäckningsgrad, ggr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Förvaltningsresultat | 216 171 | 123 183 |
| Finansiella kostnader | - 100 171 | - 189 116 |
| Räntenetto | - 97 135 | - 171 406 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,3 | 1,8 |

| Soliditet, % | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Eget kapital | 4 999 334 | 4 686 705 |
| Balansomslutning | 8 268 321 | 9 188 981 |
| Soliditet, % | 60,5% | 51,0% |

Verifikat

Transaktion 09222115557491703939

Dokument

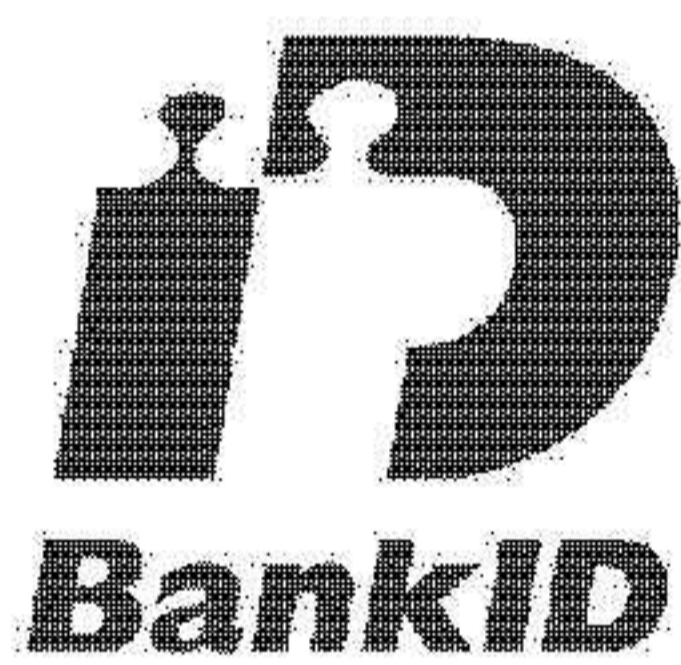
Årsredovisning 2022 Offentliga hus 556824-2696 - Slutlig
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2023-04-27 12:39:45 CEST (+0200) av Mia
Valerius (MV)
Färdigställt 2023-04-27 21:11:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Ilija Batljan (IB)
SBB
Personnummer 19670723-0253
Ilija@sbbnorden.se



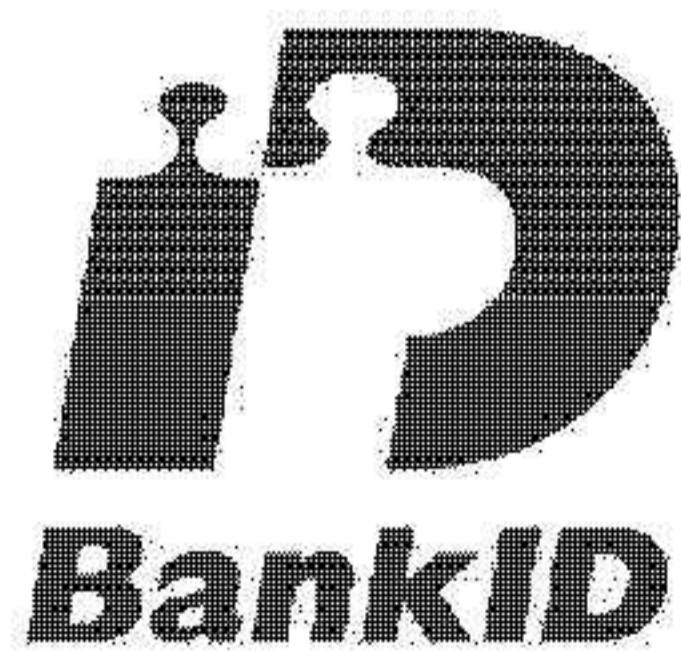
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija
Batljan"
Signerade 2023-04-27 18:48:37 CEST (+0200)

Carl Lundh Mortimer (CLM)
SBB
Personnummer 19881223-1457
carl@sbbnorden.se



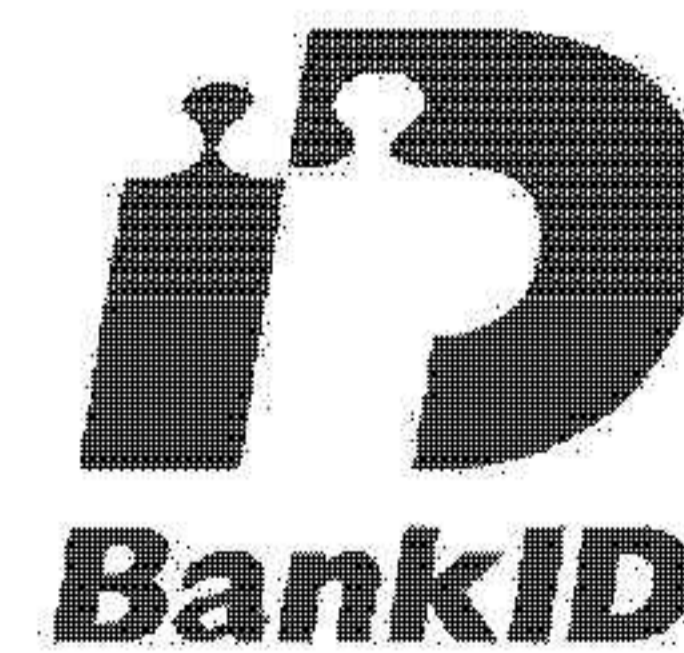
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-
Göran Anders Lundh Mortimer"
Signerade 2023-04-27 15:30:38 CEST (+0200)

Eva-Lotta Strid (ES)
SBB
Personnummer 19750408-2780
eva-lotta@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Eva-Lotta Strid"

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL IKONEN"



Verifikat

Transaktion 09222115557491703939

Signerade 2023-04-27 15:29:19 CEST (+0200)

Signerade 2023-04-27 21:11:20 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>



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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 och 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 5. 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

| Beskrivning av området | Hur detta område beaktades i revisionen |
|---|---|
| <p>Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 8 078 Mkr och värdeförändringarna till - 369 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning.</p> <p>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 baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.</p> <p>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 9 samt not 3 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.</p> | <p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.</p> <p>Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos såväl de externt anlitate värderingsexperterna som bolagets interna värderingsansvariga.</p> <p>Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.</p> <p>Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.</p> <p>Vi har substansgranskat genomförda försäljningar och jämfört försäljningspriset mot senaste värdering i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet.</p> <p>Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.</p> <p>Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.</p> <p>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p> |

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, 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 att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att 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 rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på [Revisorsinspektionens 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 att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 till Offentliga Hus i Norden ABs (publ) revisor av årsstämman den 27 maj 2022 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

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: 83.51.xxx.xxx

2023-04-27 19:22:05 UTC



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/validator>