

Årsredovisning och koncernredovisning

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 1 juni 2024


Annika Ekström

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ), 556824-2696 ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

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

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

Fastighetsbestånd

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 44 fastigheter (73).

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

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 325 Mkr (531,2), en minskning med 39% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 202,2 Mkr (358,1), en minskning med 44 %. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnetto är de avyttringar som gjordes under föregående år och i år. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 3 879 Mkr avyttrats.

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

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

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

Offentliga Hus har inga anställda under 2023.

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

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,3 Mkr (-3,4) och uppskjuten skatt till 210,1 Mkr (233,3), där den positiva effekten på uppskjuten skatt under perioden är hänförlig till avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

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



Väsentliga händelser under året

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

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

Utsikter för 2024

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, 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 2024 har fem småbolag sålts till SBB Infrastructure Holding 5 AB med ett försäljningsvärde på 193,2 tkr.

Finansiell översikt

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:

Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Marknadsvärde fastigheter:

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter:

Antal fastigheter vid periodens utgång.

Belåningsgrad (%):

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.

Räntenetto:

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad (ggr)

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

Soliditet (%):

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett noterat aktiebolag. Offentliga Hus är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier, fram till och med den 14 maj 2021, var noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Offentliga Hus har under 2023 utgått från lag eller annan författning, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande finansiella instrument), interna föreskrifter, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

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

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Offentliga Hus bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 15 september 2020 återfinns i sin helhet på www.offentligahus.se. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

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

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2023 valdes Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jonas Svensson är huvudansvarig revisor.

Offentliga Hus styrelse ansvarar, i enlighet med aktiebolagslagen, för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen i bolaget. Offentliga Hus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

| | |
|---|---------------|
| Överkursfond | 785 948 000 |
| Balanserat resultat | 2 897 666 330 |
| Årets resultat | 143 221 483 |
| | <hr/> |
| | 3 826 835 813 |
| Styrelsens förslår att vinstmedlen disponeras så att: | |
| i ny räkning överföres | 3 826 835 813 |
| | <hr/> |
| | 3 826 835 813 |



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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



KONCERNENS BALANSRÄKNING

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



EGET KAPITAL OCH SKULDER

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktie- kapital | Övrigt kapital | Hybrid- obligation | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|-------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2022-01-01 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 122 732 | 4 686 706 |
| Koncernbidrag ägare | | | | -105 066 | -105 066 |
| Aktieägartillskott | | | | 370 000 | 370 000 |
| Årets totalresultat | | | | 91 185 | 91 185 |
| Utdelning på hybridobligation | | | | -43 490 | -43 490 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 435 361 | 4 999 334 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 435 361 | 4 999 334 |
| Koncernbidrag ägare | | | | 2 674 | 2 674 |
| Årets totalresultat | | | | -313 611 | -313 611 |
| Utdelning på hybridobligation | | | | -60 157 | -60 157 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 640 | 1 988 332 | 575 000 | 2 064 267 | 4 628 239 |



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

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



KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Offentliga Hus i Norden AB (publ), organisationsnummer 556824-2696 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har den 30 april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 1 juni 2024.

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

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Resultaträkningens uppställningsform

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

Omklassificering av förvaltningsadministration

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

Dotterbolag

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt 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.

Resultaträkningen

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Offentliga hus konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.



Skatter

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

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 17 Finansiella risker.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemäng, förlust givet fallissemäng samt exponeringen vid fallissemäng. Koncernen har definierat fallissemäng som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.



NOT 2 Uppllysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

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

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

Ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalyser och IFRS 7 finansiella instrument avseende upplysningskrav gällande finansieringsarrangemang med leverantörer som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Ändringar i IFRS 16 Leasing avseende leasingskulder i Sale and Leaseback med ikraftträdande 2024. Offentliga Hus bedömer att detta inte har någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser avseende när en valuta är växlingsbar och hur växelkurserna skall fastställas när den inte är det som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Offentliga Hus finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvärv av bolag

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

Fastighetstransaktioner

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

Klassificering hybridobligation

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

Uppskjuten skatt

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



Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

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

Not 5 Fastighetskostnader

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

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

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

Arvode till revisor

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



Not 7 Finansiella intäkter

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

Not 8 Finansiella kostnader

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

Not 9 Skatt

Offentliga hus i Norden AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

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

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

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

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

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.



Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 5,00 procent till 8,47 procent (3,46 till 8,00). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värdehierarkin se not 1. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

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

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

Värderingsunderlag

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

Nyckeltal per kategori 2023

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

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

Nyckeltal per kategori 2022

| Kategori | Fastighe tsvärde, mkr | Antal fastigheter | Hyresvärde, mkr | Driftnetto, mkr | Uthyrningsgrad genomsnitt, % | Uthyrningsbar yta, 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 | 74 | 560 | 376 | 95,4% | 397 |

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

Känslighetsanalys

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

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

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

Not 11 Leasingavtal

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

| | Nyttjanderätt tomträtt | Skuld leasing |
|------------------------|------------------------|---------------|
| 2023-12-31 | | |
| Ingående balans | 14 831 | 14 831 |
| Tillkommande avtal | - | - |
| Avgående avtal | - | - |
| Utgående balans | 14 831 | 14 831 |
| 2022-12-31 | | |
| Ingående balans | 47 493 | 47 493 |
| Tillkommande avtal | - | - |
| Avgående avtal | -32 662 | -32 662 |
| Utgående balans | 14 831 | 14 831 |

Not 12 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

| Värdering av finansiella tillgångar och skulder | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|--|
| 2023-12-31 | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Hysesfordringar | - | 8 915 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 49 209 |
| Kassa och bank | - | 1 |
| Långfristiga fordringar på närstående | - | 2 192 053 |
| Derivat | 9 905 | - |
| Summa | 9 905 | 2 250 177 |
| Finansiella skulder | | |
| Övriga långfristiga skulder | - | 21 500 |
| Obligationslån, kortfristigt | - | 549 321 |
| Leverantörsskulder | - | 2 845 |
| Kortfristiga skulder till närstående bolag | - | 672 271 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 99 316 |
| Summa | - | 1 345 254 |

Därutöver redovisas 14 831 (14 831) som leasingskuld.

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

Kreditriskexponering

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



Derivat

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

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

Räntebärande fordringar och skulder

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

Värdering till verkligt värde

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

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

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

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

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

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

| | 2022-12-31 | | |
|---|--|------------------------------------|---------------------------------|
| | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbara indata (Nivå 3) |
| Tillgångar värderade till verkligt värde | | | |
| Derivatinstrument | | | 16 907 |
| Skulder värderade till verkligt värde | | | |
| Obligationslån | 1 200 600 | | |

Obligationslån per 2023-12-31

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

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 15 Likvida medel

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



Not 16 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

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

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 639 925,38 kr och består av 255 970 150 aktier med kvotvärdet 0,0025 kr.

Hybridobligation

Offentliga hus har emitterat icke-säkerställda hybridobligationer uppgående till totalt 575 mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och har således ingen förfalldag men bolaget har rätt att lösa in hybridobligationerna vid en fastställd framtida tidpunkt och sedan vid varje efterföljande räntebetalningsdatum, samt vid vissa specifika händelser. Bolaget har rätt att skjuta på räntebetalningarna på obestämd tid såtillvida innehavarna av hybridobligationerna meddelas inom avtalad tid. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapital-instrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalen kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationerna är efterställda samtliga andra fördringsägare. Hybridobligationerna redovisas i eget kapital i koncern och moderbolaget och de är efterställda alla skulder. Räntekostnader hänförliga till hybridobligationerna redovisas löpande direkt mot balanserade vinstmedel inom eget kapital. Hybridobligationerna inkluderas inte i bolagets känslighetsanalys för upplåningsränta eller i löptidsanalys över finansiella skulder.

Nedan är en sammanställning över utestående hybridobligationer.

| Emitterade hybridobligationer | SE0013234531 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Emitterat nominellt belopp | 575 |
| Utestående belopp | 298 |
| Valuta | SEKm |
| Ränta | 6,850% + STIBOR 3M |
| Första reset-datum och ny ränta | 2025-01-07 / 101% av nominellt belopp |
| Första step-up datum och ny ränta | 2030-01-07 / 710% |
| Andra step-up och ny ränta | 2045-01-07 / 7,85% |

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

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

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna 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, långgivare 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.

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

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



Kreditrisk

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

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

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

Ränterisk

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

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2023:

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

Ränteförfallostruktur 2022:

| Förfalloår | Ränteförfall | Andel |
|--------------|------------------|-------------|
| Rörligt | 1 682 547 | 63% |
| 1-2 år | 0 | 0% |
| 2-3 år | 0 | 0% |
| 4-5 år | 1 001 707 | 37% |
| Summa | 2 684 254 | 100% |

Covenanter

Offentliga Hus finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal finns det bland annat fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, just för de två nyckeltalen. För obligationslånen ska räntetäckningsgraden uppgå till minst 1,5 ggr och belåningsgraden uppgå till högst 70 %. Vid årsskiftet 2023 uppfyller bolaget bankernas covenantkrav.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 19 Ställda säkerheter

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

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

Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

Not 21 Transaktioner med närstående

Offentliga Hus har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 2 % för år 2023. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Offentliga hus köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Ägarbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Offentliga Hus i Norden AB (publ) tillgångar som ställda säkerheter för lån se not 17.

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

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

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

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



Not 22 Händelser efter balansdagen

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

Not 23 Rättelse av bokslutskommuniké

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

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

Not 24 Omarbetning av finansiella rapporter

Resultaträkningens uppställningsform

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

Omklassificering av förvaltningsadministration

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

Flytt av värdeförändring och finansnetto

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

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

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



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

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



EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**Bundet eget kapital

Aktiekapital

640

640

Summa bundet eget kapital**640****640**Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 897 666

2 830 374

Årets resultat

143 221

121 725

Summa fritt eget kapital**3 040 888****2 952 099****Summa eget kapital****3 041 528****2 952 739**

Obeskattade reserver

19

4 297

2 875

Långfristiga skulder

Avsättning uppskjuten skatt

11

5 306

3 461

Obligationslån

13

0

545 458

Summa långfristiga skulder**5 306****548 919****Kortfristiga skulder**

Obligationslån

13

549 321

700 000

Leverantörsskulder

13

35

696

Skulder till närstående bolag

3

145 460

27 421

Övriga skulder

13

1 021

57 765

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

22 181

9 827

Summa kortfristiga skulder**718 018****795 709****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****3 769 148****4 300 242**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|----------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| | Aktie-kapital | Överkurs-fond | Hybrid-obligation | Balanserade vinstmedel | |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 142 916 | 2 504 504 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -43 490 | -43 490 |
| Aktieägartillskott | | | | 370 000 | 370 000 |
| Årets resultat | | | | 121 725 | 121 725 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 591 151 | 2 952 739 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 591 151 | 2 952 739 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -60 157 | -60 157 |
| Aktieägartillskott | | | | 5 725 | 5 725 |
| Årets resultat | | | | 143 221 | 143 221 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 640 | 785 948 | 575 000 | 1 679 940 | 3 041 528 |



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

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



MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Personalkostnader

Bolaget har inga anställda i företaget under 2023.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en 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:

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

Not 4 Arvode till revisor

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

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



Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Medelantalet anställda | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Kvinnor | 0,0 | 0,4 |
| Män | 0,0 | 1,3 |
| Totalt | 0,0 | 1,7 |

| Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | | |
|--|-------------|---------------|
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | - | - |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | -130 | -2 932 |
| Summa | -130 | -2 932 |

| | | |
|--|-------------|---------------|
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 0 | -921 |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | - | - |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 0 | -62 |
| Total | -130 | -3 915 |

| Styrelseledamöter och ledande befattningshavare | | |
|---|----------|----------|
| Antal styrelseledamöter på balansdagen | | |
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 3 | 3 |
| Totalt | 4 | 4 |

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 9 Bokslutsdispositioner

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



Not 10 Skatt på årets resultat

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

Not 11 Uppskjuten skattefordran/skuld

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

Not 12 Andelar i koncernföretag

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



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

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

| | Kapitalandel, % tsandel, % | | Antal aktier | Bokfört värde 2023-12-31 | Bokfört värde 2022-12-31 |
|---|----------------------------|-----|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| OH Årjäng AB | 100 | 100 | 50 000 | 33 686 | 33 436 |
| Limestone Fastigheter på Gotland AB | 100 | 100 | 100 000 | 6 732 | 6 732 |
| OH Borås AB | 100 | 100 | 500 | 55 823 | 55 823 |
| OH Karlsvik AB | 100 | 100 | 500 | 8 250 | 8 250 |
| OH Kiruna AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 150 |
| OH Karesuando AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 250 |
| OH Ackjan AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 150 |
| OH Jokkmokk AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 50 |
| OH Storuman AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 50 |
| OH NYAB 24 AB | 100 | 100 | 50 000 | 1 050 | 1 050 |
| OH Havsbadshotellet 1 AB | 100 | 100 | 50 000 | - | 400 |
| Offentliga Hus Holding 1 AB | 100 | 100 | 50 000 | 28 505 | 28 436 |
| OH Väg Nord AB | 100 | 100 | 500 | 1 645 | 1 645 |
| OH Vinstra KB | | | | 1 | 1 |
| OH Skåne AB | 100 | 100 | 500 | 4 489 | 4 489 |
| OHNYAB 38 AB | 100 | 100 | 1 000 | 128 945 | 128 945 |
| OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag | | | | 7 036 | - |
| OH Holding 2 AB | 100 | 100 | 1 000 | 540 498 | 540 498 |
| Oparlparken Bostads AB | 100 | 100 | 500 | - | 27 282 |
| OH Solrosen 9 AB | 100 | 100 | 1 000 | 7 410 | 7 410 |
| OH Hedemora AB | 100 | 100 | 50 000 | 172 | 200 |
| OH Kinnaström 3 HB | | | | 20 463 | 32 997 |
| OH Rosta Gärd 2 AB | 100 | 100 | 500 | - | 52 674 |
| Kommanditbolaget Svalan | | | | 1 306 | - |
| Summa bokfört värde | | | | 846 011 | 930 918 |



Not 13 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

| Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31 | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Derivat | 9 905 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 4 492 |
| Likvida medel | 1 | 1 |
| Summa finansiella tillgångar | 9 905 | 4 492 |

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

| Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|--|
| Finansiella tillgångar | | |
| Kundfordringar | 16 906 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 1 931 |
| Likvida medel | - | 1 |
| Summa finansiella tillgångar | 16 906 | 1 932 |

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

| | 2023-12-31 | | |
|--|--|--|--|
| | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra obser- verbara indata (Nivå 2) | Ej observer- bar indata (Nivå 3) |
| Tillgångar värderade till verkligt värde | | | |
| Derivatinstrument | | 9 905 | |
| Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas | | | |
| Obligationslån | | | 0 |
| Summa | | 9 905 | 0 |

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

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

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och 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 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.



Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde av hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 14 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

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

Not 15 Derivat

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

Not 16 Likvida medel

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 18 Uppskrivningsfond

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ingående saldo | 564 938 | 564 938 |
| Utgående saldo | 564 938 | 564 938 |

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

Not 19 Obeskattade reserver

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

Not 20 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 21 Händelser efter balansdagen

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

Not 22 Förslag till vinstdisposition

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

Not 22 Rättelse av bokslutskommuniké

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



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



BERÄKNING AV NYCKELTAL

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



Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2024



Leiv Synnes
Styrelseordförande
Verkställande direktör



Annika Ekström
Styrelseledamot



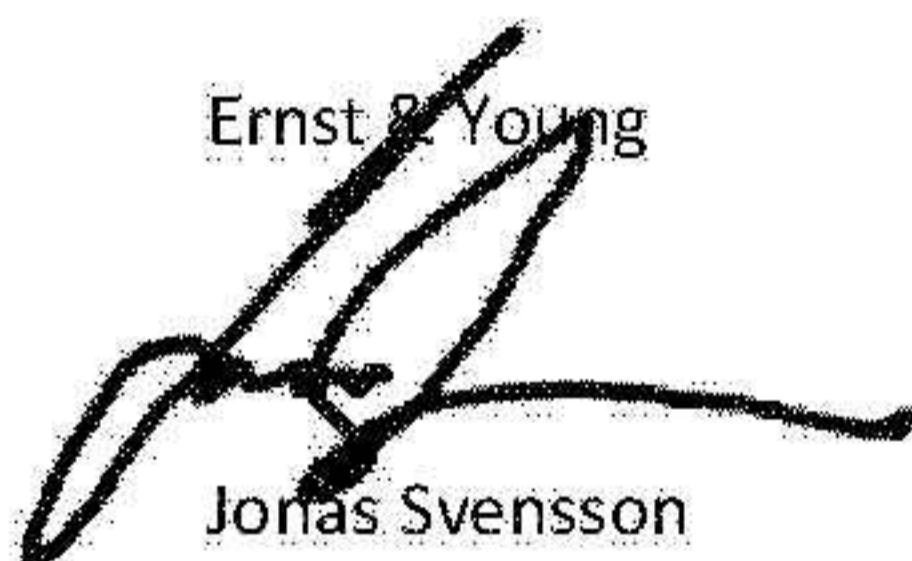
Krister Karlsson
Styrelseledamot



Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024.

Ernst & Young



Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Verification

Transaction 09222115557516483398

Document

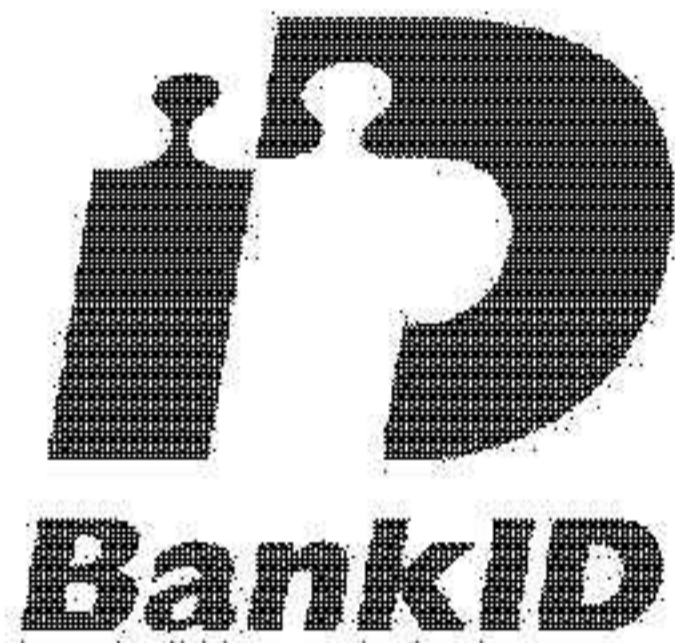
Årsredovisning 2023 Offentliga hus 556824-2696
Main document
35 pages
Initiated on 2024-04-30 12:10:36 CEST (+0200) by Kevin
St Hill (KSH)
Finalised on 2024-04-30 14:50:52 CEST (+0200)

Initiator

Kevin St Hill (KSH)
SBB Norden
kevin.st.hill@sbbnorden.se

Signatories

Leiv Synnes (LS)
Offentliga Hus i Norden AB (publ)
ID number 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LS'.

The name returned by Swedish BankID was "Leiv Inge
Synnes"
Signed 2024-04-30 13:02:11 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Offentliga Hus i Norden AB (publ)
ID number 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AE'.

The name returned by Swedish BankID was "Annika
Elisabeth Ekström"
Signed 2024-04-30 12:23:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516483398

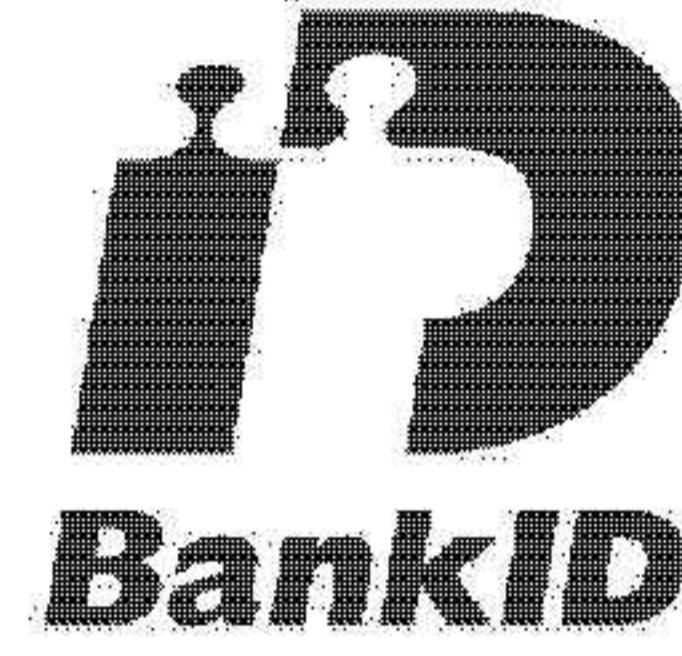
Krister Karlsson (KK)
Offentliga Hus i Norden AB (publ)
ID number 19700817-6633
krister@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Karlsson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Karl Krister Karlsson"
Signed 2024-04-30 12:47:04 CEST (+0200)

Daniel Tellberg (DT)
Offentliga Hus i Norden AB (publ)
ID number 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Tellberg', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signed 2024-04-30 12:11:48 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Ernst & Young AB
ID number 19681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Svensson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "JONAS SVENSSON"
Signed 2024-04-30 14:50:52 CEST (+0200)

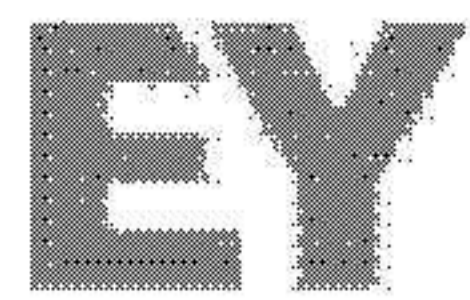


Verification

Transaction 09222115557516483398

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 4.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 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 sida 4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

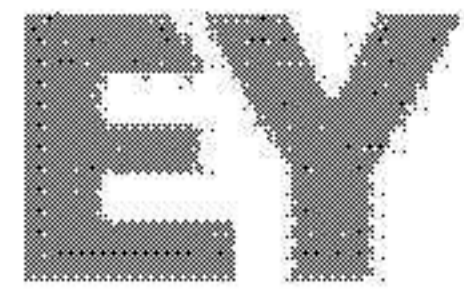
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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



Building a better
working world

Värdering av förvaltningsfastigheter

| Beskrivning av området | Hur detta område beaktades i revisionen |
|---|---|
| <p>Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2023 till 3 865 Mkr och värdeförändringarna till -659 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter samt not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar.</p> | <p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.</p> <p>Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlidade värderingsexperterna.</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>Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.</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, långsiktig vakans, utgående hyra 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga,

modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- ▶ inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2023 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

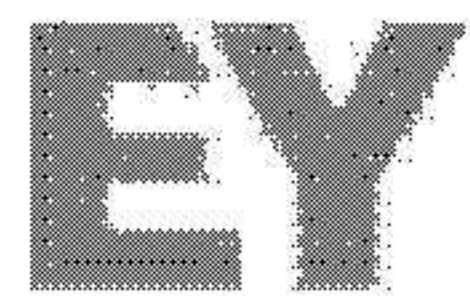
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Building a better
working world

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Offentliga Hus i Norden ABs (publ) revisor av årsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
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."

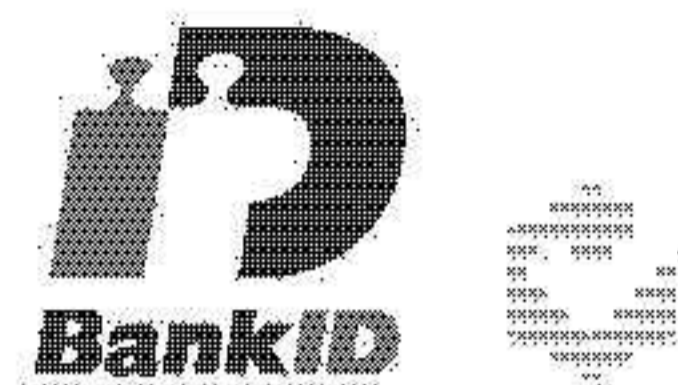
JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 13:14:13 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>