ank=20250625-20250626619004

Limestone Fastigheter på Gotland AB
Org nr 556741-2746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Limestone Fastigheter på Gotland AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 19 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 19 juni 2025

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Daniel Tellberg

Limestone Fastigheter på Gotland AB
Org nr 556741-2746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

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

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	tkr	0	0	0	0
Driftnetto	tkr	-564	-485	-237	-252
Balansomslutning	tkr	2 447	2 839	2 572	1 554
Soliditet	%	42,6	37,5	42,8	70,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		964 222
Årets resultat		-21 743
	kronor	942 479

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		942 479
	kronor	942 479

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Övriga rörelseintäkter		14	-
Driftkostnader		-203	-131
Underhåll		-	-5
Förvaltningsadministration		-329	-303
Fastighetsskatt		-46	-46
Driftnetto	5	-564	-485
Centraladministration		-291	-147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15	-15
Rörelseresultat	6	-870	-647
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	95	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-144	-57
Summa resultat från finansiella poster		-49	-57
Resultat efter finansiella poster		-919	-704
Bokslutsdispositioner	9	902	675
Skatt på årets resultat	10	-5	-7
Årets förlust		-22	-36

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 287	1 302
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Fordringar hos koncernföretag	6, 13	1 153	1 492
Summa anläggningstillgångar		2 440	2 794
Omsättningstillgångar	12		
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		7	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	8
		7	45
Summa omsättningstillgångar		7	45
Summa tillgångar		2 447	2 839

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital	14		
Balanserat resultat		964	1 001
Årets förlust		-22	-36
		942	965
Summa eget kapital		1 042	1 065
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	15	12
Summa avsättningar		15	12
Långfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag	6, 16	-	235
Summa långfristiga skulder		0	235
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag	6	1 226	1 329
Aktuella skatteskulder		-	44
Övriga skulder		-	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164	107
Summa kortfristiga skulder		1 390	1 527
Summa eget kapital och skulder		2 447	2 839

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**100**	**1 000**	**1 100**
Årets resultat och totalresultat		-36	-36
Eget kapital 2023-12-31	**100**	**964**	**1 064**
Årets resultat och totalresultat		-22	-22
Eget kapital 2024-12-31	**100**	**942**	**1 042**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 330 tkr (3 330 tkr).

Kassaflödesanalys	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-870	-647
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar	15	15
Erhållen ränta	95	-
Erlagd ränta	-144	-57
Betald inkomstskatt	-46	-52
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-950	-741
Förändring av kortfristiga fordringar	38	-21
Förändring av kortfristiga skulder	-94	655
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	-1 006	-107
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	1 241	362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 241	362
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	-235	-307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-235	-307
Årets kassaflöde	0	-52
Likvida medel vid årets början	-	52
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Limestone Fastigheter på Gotland AB med org nr 556741-2746 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Offentliga Hus i Norden AB (publ) org nr 556824-2696 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Limestone Fastigheter på Gotland AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Offentliga Hus i Norden AB (publ) org nr 556824-2696 med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 tillämpat förändringarna i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter
Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. 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. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

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

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.
Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Förändringar IAS 1 klassificering av skulder
I de fall det förekommer covenanter i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

<u>Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter</u>
Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-10 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk
Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument
Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

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: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

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 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

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 Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel 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 (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

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.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
	–	–
	0	0

Per balansdagen finns inga hyresavtal.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 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 belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-10 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings 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:

		2024	2023
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	480	350
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-1 226	-1 329
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-235
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	1 153	1 492

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	95	-
Summa	95	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-141	-56
Övriga räntekostnader	-3	-1
Summa	-144	-57

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	902	675
Summa	902	675

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-2	-
Uppskjuten skattekostnad	-3	-7
Total skattekostnad	-5	-7
Redovisat resultat före skatt	-17	-29
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	4	6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-8	-9
Justering uppskjuten skatt underskott	-	-4
Redovisad skattekostnad	-5	-7

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 537	1 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 537	1 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-235	-221
Årets avskrivningar	-15	-15
Omräkningsdifferenser	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250	-235
Utgående restvärde enligt plan	1 287	1 302
Varav bokfört värde mark	34	34

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 9,2 mkr (8,7 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxerings-värden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 12 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	7	0
Summa	**7**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 226	0
Upplupna kostnader	164	0
Summa	**1 390**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	37	0
Summa	**37**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	235	0
Övriga kortfristiga skulder	1 376	0
Upplupna kostnader	107	0
Summa	**1 718**	**0**

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

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
-	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
-	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	-235	0
Summa	**0**	**-235**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

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.

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat 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 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 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 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492	1 179
- Tillkommande fordringar	-	313
- Avgående fordringar	-339	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 153	1 492
Utgående redovisat värde	1 153	1 492

Not 14 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	964
Årets resultat	-22
	942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	942
	942

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	15	12
Summa uppskjuten skatteskuld	15	12

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 16 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	235	542
- Avgående skulder	-235	-307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	235
Utgående redovisat värde	0	235

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557549126260 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Verifikat

Transaktion 09222115557549126260

Dokument

556741-2746_Limestone Fastigheter på Gotland AB_ÅR 2024_OHN.pdf
Huvuddokument
25 sidor
Initiated on 2025-06-11 08:14:02 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-18 14:41:16 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Tellberg (DT)
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se
+46760353535

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-11 10:36:10 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46703525665

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-11 11:41:18 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se
+46761478482

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-06-11 10:42:15 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se
+46705173169

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-11 10:49:04 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557549126260

Peter Bergström (PB)
Personnummer 19900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-06-18 14:41:16 CEST (+0200)

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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Limestone Fastigheter på Gotland AB, org.nr 556741-2746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Limestone Fastigheter på Gotland AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Limestone Fastigheter på Gotland ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Limestone Fastigheter på Gotland AB enligt god revisorssed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Penneo dokumentnyckel: CHFWF-C3DL-OSR9U-M2BOA-GRU10-9C872

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Limestone Fastigheter på Gotland AB för år 2024-01-01 –2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Limestone Fastigheter på Gotland AB enligt god revisorssed 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CHFWF-C31DL-OSR9U-M28OA-GRU10-9C872

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."

PETER BERGSTRÖM
Auktoriserad revisor
Serienummer: 96145898d50949[…]5da701393c81c
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-18 12:52:12 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: CHFMF-CSDL-OSR9U-M28OA-GRU10-9CB72

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Årsredovisning
och
koncernredovisning

Offentliga Hus i Norden AB (publ)

Org.nr 556824-2696

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Transaktion 09222115bbb76d5bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Offentliga Hus i Norden AB (publ), 556824-2696 ("Offentliga Hus") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 Holding AB (publ), 559487-8703, 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 41 fastigheter (44).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden ökat med 23,2 % till 4 761,3 Mkr (3 865,0) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,2 % (5,2) 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 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 761,3 Mkr (3 865,0). Under perioden har fastigheter för 1 688,1 Mkr förvärvats och 665,3 Mkr avyttrats. Därtill har 29,8 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 311,6 Mkr (324,8), en minskning med 4,1% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 199,8 Mkr (202,2), en minskning med 1,2 %. 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 665,3 Mkr avyttrats.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 30,5 % (20,1).

Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 6,4 Mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med -3,4 Mkr under perioden (-7,0) till följd av högre marknadsräntor.
Under perioden uppgår räntekostnaderna till -38,6 Mkr (-61,8) och finansnettot uppgick till 96,8 Mkr (-17,6). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -1,9 Mkr (-3,9) i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för administration uppgick till 34,1 Mkr (24,8) där ökningen främst förklaras av ökat kostnadsläge.

Offentliga Hus har inga anställda under 2024.

Värdeförändringar fastigheter, orealiserade samt realiserade, uppgick till -179,8 Mkr (-659,1). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling skapat högre driftnetto som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av högre avkastningskrav.

Finansnettot uppgår till 96,8 Mkr (-17,6) det positiva utfallet är hänförligt främst till ökad ränta på koncerninterna lån.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -17,4 Mkr (-17,3) och uppskjuten skatt till 28,1 Mkr (210,2), 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, uppskjuten skatt på obeskattade reserver samt temporära skillnaden mellan finansiella instruments verkliga värde och deras skattemässiga restvärde som förändringen i marknadsvärde av derivaten. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till 90,0 Mkr (-313,6). Resultatökningen beror på en kombination av högre värdeökningar i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år samt högre ränteintäkter kopplat till ökade koncerninterna räntor, som delvis vägs upp av lägre förändring i uppskjuten skatt. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 4 716,8 Mkr (4 628,2). Soliditeten uppgick till 65,9% (74,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11,4 Mkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,4 Mkr (-4,5).

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Väsentliga händelser under året

Under året har 6 fastigheter köpts till ett bokfört värde av 1 688,1 Mkr samt 13 fastigheter sålts till ett bokfört värde av 665,3 Mkr.
Under första kvartalet valdes Krister Karlsson till styrelseordförande och Leiv Synnes till styrelseledamot i övrigt kvarstår styrelsen likt tidigare. Verkställande direktör är fortsatt Leiv Synnes.
Under andra kvartalet 2024 löstes obligationslån om 549,3 Mkr som har finansierats genom lån från SBB.
Under året har koncernen tagit upp ny finansiering om 1 273,2 Mkr.

Utsikter för 2025

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, 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 2025 har två bolag sålts externt med ett försäljningsvärde på 64 Mkr.
12 mars 2025 beslutades att Offentliga Hus, i enlighet med villkoren för hybridobligation med ISIN SE0013234531, ska reglera den senarelagda räntan i sin helhet. Den senarelagda räntan kommer att betalas den 7 april 2025 med avstämningsdag den 1 april 2025. Offentliga Hus kommer därutöver erlägga den upplupna räntan för perioden från den 7 januari till den 7 april 2025, samt alla efterföljande räntebetalningar tills annat meddelas.

Finansiell översikt

Koncernen, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	311 618	324 777	531 203	563 329	535 383
Driftnetto	199 798	202 165	358 065	352 624	350 193
Årets resultat	89 970	-313 611	91 185	1 113 575	2 396
Marknadsvärde fastigheter	4 761 295	3 864 967	8 077 681	8 994 753	9 338 051
Antal fastigheter	41	44	73	97	143
Belåningsgrad (%)	30,1%	20,1%	32,5%	39,8%	55,1%
Räntetäckningsgrad (ggr)	E/T[1)]	12,8	3,3	1,8	1,2
Soliditet (%)	66,2%	74,8%	60,5%	51,0%	36,1%

1) Räntäckningsgrad går ej att beräkna då räntenettot är positivt.

Moderbolaget, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Årets resultat	210 583	143 221	121 724	86 357	9 137
Balansomslutning	4 058 463	3 769 148	4 300 242	4 215 745	4 534 909
Soliditet (%)	80,2%	80,7%	68,7%	59,4%	54,2%

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.*

Transaktion 09222115bbb7b4bb028870 Signerat D, KK, IS, AF, JS

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. Vid årets ingång hade bolaget ett emitterat obligationslån noterat på Nasdaq Stockholm. Bolaget har även en emitterad hybridobligation noterad på Nasaq OMX. Bolagsstyrningen i Offentliga Hus har under 2024 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 1 juni 2024 valdes fortsatt Leiv Synnes, Krister Karlsson, Annika Ekström och Daniel Tellberg som ordinarie styrelseledamöter i bolaget. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har under 2024 agerat revisions- och ersättningsutskott.

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2024 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 tillämpliga redovisningsregler och andra krav.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	785 948 000
Balanserat resultat	2 253 545 351
Årets resultat	210 583 214
	3 250 076 565

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning	1 730 832 000
i ny räkning överföres	1 519 244 565
	3 250 076 565

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB (publ), org.nr 556824-2696, har föreslagit att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 1 730 832 000 kronor, vilket motsvarar 6,76 kronor per aktie. Utdelningen kommer ske genom avräkning mot en fordran som bolaget har gentemot aktieägaren och således kommer inte bolagets likviditetssituation påverkas av utdelningsbeslutet.
Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.
Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.
Efter vinstutdelningen har bolaget och koncernen fortfarande en god finansiell ställning, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget och koncernen bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.
Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.
Vid en samlad bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelning till aktieägare.

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hyresintäkter	4	311 618	324 777
Fastighetskostnader	5	-111 820	-122 612
Driftnetto		**199 798**	**202 165**
Administration	6	-34 174	-24 775
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-179 781	-659 191
Värdeförändring derivat	12	-3 437	-7 002
Rörelseresultat		**-17 594**	**-488 802**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	138 120	48 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 587	-61 787
Övriga finansiella kostnader	8	-2 731	-4 603
Finansnetto		**96 802**	**-17 640**
Aktuell skatt	9	-17 384	-17 321
Uppskjuten skatt	9	28 146	210 151
Årets resultat		**89 970**	**-313 611**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		89 970	-313 611
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		**255 970 150**	**255 970 150**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		89 970	-313 611
Årets totalresultat efter skatt		**89 970**	**-313 611**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		89 970	-313 611

Transaktion 09222115bbb76d5bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 761 295	3 864 967
Nyttjanderätt	11	6 369	14 831
Inventarier, verktyg och installationer		15	47
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 767 679**	**3 879 845**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar på närstående bolag	12	2 267 167	2 192 053
Derivat	12	6 468	9 905
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 273 635**	**2 201 958**
Summa anläggningstillgångar		**7 041 314**	**6 081 803**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	12	6 663	8 915
Övriga kortfristiga fordringar	12,13	39 213	49 209
Aktuella skattefordringar	13	7 795	31 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 818	18 506
Summa kortfristiga fordringar		**67 489**	**108 269**
Kassa och bank	12,15	11 411	1
Summa omsättningstillgångar		**78 900**	**108 269**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 120 214**	**6 190 072**

Transaktion 09222115bbb7b45bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
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		2 152 842	2 064 267
Summa eget kapital		**4 716 814**	**4 628 239**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	173 601	201 747
Leasingskuld	11,17	6 162	14 349
Övriga långfristiga skulder	12,17	1 500	21 500
Summa långfristiga skulder		**181 263**	**237 597**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,17,20	1 587 210	-
Obligationslån	12,17,20	-	549 321
Leverantörsskulder	17	1 642	2 845
Kortfristiga skulder till närstående bolag	12,17,20	536 335	672 271
Övriga kortfristiga skulder	12,17	20 000	-
Leasingskuld	11	207	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,18	76 742	99 316
Summa kortfristiga skulder		**2 222 136**	**1 324 236**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 120 214**	**6 190 072**

Transaktion 09222115bbb76d5bb088820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Övrigt kapital	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
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
Ränta hybridobligation	-	-	-	-60 157	-60 157
Eget kapital 2023-12-31	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**2 064 267**	**4 628 239**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**2 064 267**	**4 628 239**
Årets totalresultat	-	-	-	89 970	89 970
Ränta hybridobligation	-	-	-	-1 394	-1 394
Eget kapital 2024-12-31	**640**	**1 988 332**	**575 000**	**2 152 842**	**4 716 814**

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto		**199 798**	**202 165**
Administration		-34 174	-24 775
Återläggning avskrivningar	6	39	17
Erhållen ränta		145 113	48 750
Betald ränta		-46 717	-62 467
Betalda inkomstskatter		-27 982	-31 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**236 077**	**132 631**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		19 421	11 971
Förändringar av rörelseskulder		44 281	21 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**299 779**	**165 771**
Investeringsverksamheten			
Investingar i befintliga fastigheter		-29 344	-45 139
Avyttring fastigheter		-	26 300
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-1 381 319	-
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		642 428	1 469 054
Förändring andra långfristiga fordringar		-222 894	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-991 129**	**1 450 216**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 273 243	-
Betald ränta på hybridobligation		-15 866	-60 157
Förändring obligationslån		-550 000	-693 748
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-	-831 575
Förändring övriga långfristiga skulder		-4 616	-35 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**702 761**	**-1 620 507**
Årets kassaflöde		**11 410**	**-4 520**
Likvida medel vid årets början		1	4 522
Likvida medel vid årets slut	15	**11 410**	**1**

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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 29 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma.
Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174.

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandader. 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.

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 kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Offentliga hus konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring 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.

Transaktion 09222115bbb7b4bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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.

Leasingavtal
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.
Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.
Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. I de fall koncernen förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomförs en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I samtliga fall har konstaterats att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

Klassificering och värdering av finansiella instrument
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 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 fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

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

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

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.

Transaktion 09222115bbb7b4bb68870 Signerat DT, KK, IS, AF, JS

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder
Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Offentliga hus har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined-performance measures" (MPM) samt ökad dissaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. Offentliga hus bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden är ännu inte godkänd av EU och Offentliga hus kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

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

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

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

Klassificering hybridobligation
Offentliga Hus har emitterat hybridobligationer med en evig löptid och löpande räntebetalningar. Offentliga Hus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att 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.

Transaktion 09222115bbb76d5bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	271 370	279 471
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	698 431	763 429
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	459 854	430 968
Summa	**1 429 655**	**1 473 867**

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Driftkostnader	-85 922	-98 347
Underhåll	-14 638	-17 366
Fastighetsskatt	-11 260	-6 898
Summa	**-111 820**	**-122 612**

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Konsultkostnader	-1 054	-833
Management fee - Central administration	-23 958	-25 710
Personalkostnader	6	-130
Revisionsarvode	-597	2 978
Övriga externa tjänster	-8 532	-1 062
Avskrivningar	-39	-17
Summa	**-34 174**	**-24 774**

Arvode till revisor

Ernst & Young AB	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Revisionsuppdraget	-597	2 978
Summa	**-597**	**2 978**

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Ränteintäkter	133 053	44 123
Ränteintäkter swappar	5 067	4 627
Summa ränteintäkter	**138 120**	**48 750**

Not 8 Finansiella kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	**2023-01-01 2023-12-31**
Räntekostnader kreditinstitut	-27 710	-115
Räntekostnader obligationslån	-11 379	-60 157
Periodisering förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-1 946	-3 868
Räntekostnader ägarlån	502	-1 514
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-40 533**	**-65 655**
Tomträttsavgäld	-319	-534
Övriga administrativa finansiella kostnader	-466	-201
Summa övriga finansiella kostnader	**-784**	**-734**
Summa räntekostnader	**-41 318**	**-66 389**

Transaktion 09222115bbb7b45bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-9 405	-16 627
Justeringar avseende tidigare år	-7 980	-694
Uppskjuten skatt	28 146	210 152
Redovisad skatt	**10 761**	**192 832**

Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	79 208	-506 442
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	-16 317	104 191
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-7 980	-694
Övriga ej skattepliktiga intäkter	41 465	10
Ej avdragsilla kostnader	-2 571	-1 366
Schablonränta på p-fond	-285	-107
Räntenetto	28 665	-3 979
Temporära skillnader avseende fastigheter	-32 314	-
Temporära skillnader avseende underskott	-1	-
Upplösning av uppskjuten skatt i samband med försäljning	-	94 786
Övriga skattemässiga justeringar	100	-
Redovisad skatt	**10 761**	**192 841**
Effektiv skattesats	13,6%	-38,1%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	159 066	188 282
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	13 163	10 901
Uppskjuten skatt derivat	1 332	2 040
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	40	523
Redovisat värde	**173 601**	**201 747**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 4,05 procent till 8,40 procent (5,00 till 8,47). 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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**3 864 967**	**8 077 682**
Förvärv	1 688 117	-
Investeringar i befintliga fastigheter	29 847	45 139
Avyttrade fastigheter	-665 353	-3 879 193
Orealiserade värdeförändringar	-156 272	-378 660
Utgående redovisat värde	**4 761 295**	**3 864 967**

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 2024

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm
Utbildning	26	1	2	1	41,9%	5
Äldreboenden & LSS	520	7	42	27	91,8%	30
Övriga samhällsfastigheter	2 076	21	170	113	77,6%	123
Bostäder	1 128	4	50	39	93,1%	18
Övrigt	1 012	8	82	37	65,6%	58
Totalt	**4 761**	**41**	**346**	**217**	**76,9%**	**234**

	Intervall		Andel +/- 1,5%-enhet	Genomsnitt
Kategori	MIN - Exit yield, %	MAX - Exit yield, %	Andel inom intervall	Exit yield, %
Utbildning	7,27%	7,27%	100,0%	7,27%
Äldreboenden & LSS	4,76%	6,74%	100,0%	5,64%
Övriga samhällsfastigheter	5,25%	7,62%	99,7%	6,03%
Bostäder	4,05%	4,27%	100,0%	4,16%
Övrigt	6,20%	8,40%	99,1%	6,78%
Totalt	**4,05%**	**8,40%**	**84,9%**	**5,71%**

Nyckeltal per kategori 2023

Kategori	Fastighetsvärde, 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**

	Intervall		Andel +/- 1,5%-enhet	Genomsnitt
Kategori	MIN - Exit yield, %	MAX - Exit yield, %	Andel inom intervall	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%**

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvisa 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	2024-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	45 /-45
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-17/17
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-17/18

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

Transaktion 09222115bbb7b4bb0c8820 Signerat D¯, KK, IS, AF, JS

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 leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

2024-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	14 831	14 831
Avgående avtal	-8 462	-8 462
Utgående balans	**6 369**	**6 369**

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	14 831	14 831
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 2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	-	6 663
Övriga kortfristiga fordringar	-	39 213
Kassa och bank	-	11 411
Långfristiga fordringar på närstående	-	2 267 167
Derivat	6 468	-
Summa	**6 468**	**2 324 454**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	1 587 210
Övriga långfristiga skulder	-	1 500
Leverantörsskulder	-	1 642
Kortfristiga skulder till närstående bolag	-	536 335
Övriga skulder	-	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	76 742
Summa	-	**2 223 429**

Därutöver redovisas 6 369 (14 831) som leasingskuld.

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		
Hyresfordringar	-	8 915
Övriga kortfristiga fordringar	-	49 209
Kassa och bank	-	1
Långfristiga fordringar	-	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	-	**1 345 253**

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**9 905**	**16 907**
Avyttringar	-	-1
Värdeförändringar i resultatet	-3 437	-7 002
Utgående redovisat värde	**6 468**	**9 905**

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.

	2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	-	6 468	-
Summa	-	**6 468**	-

	2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	-	9 905	-
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Obligationslån	549 321	-	-
Summa	**549 321**	**9 905**	-

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 680	31 639
Fordringar fastighetstransaktioner	22 019	747
Övriga kortfristiga fordringar	12 309	49 992
	47 008	**82 378**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	2 500	69
Periodiserade hyresrabatter	5 670	8 874
Förutbetalda kostnader	3 718	1 572
Upplupna ränteintäkter	-	6 741
Övrigt poster	1 931	1 250
Redovisat värde	**13 818**	**18 506**

Not 15 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 411	1
Redovisat värde	**11 411**	**1**

Not 16 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	**255 970 150**	**639 925**
Utgående värden 2024-12-31	**255 970 150**	**639 925**
Ingående värden 2023-01-01	**255 970 150**	**639 925**
Utgående värden 2023-12-31	**255 970 150**	**639 925**

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 639 925,38 kr och består av 255 970 150 aktier med kvotvärdet 0,0025 kr.

Transaktion 09222115bbb7b45bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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

Emitterade hybridobligationer	**SE0013234531**
Emitterat nominellt belopp	575
Utestående belopp	298
Valuta	SEK m
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 exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.
Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.
Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Offentliga hus i Norden AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Offentliga hus i Norden AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möte kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.
Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

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

		2024-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	1 587 210	-	-	-	**1 587 210**
Skulder till närstående bolag	536 335	-	-	-	**536 335**
Övriga långfristiga skulder	-	1 500	-	-	**1 500**
Leverantörsskulder	1 642	-	-	-	**1 642**
Leasingskuld	207	394	544	5 224	**6 369**
Övriga skulder	20 000	-	-	-	**20 000**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 742	-	-	-	**76 742**
Summa	**2 242 136**	**1 894**	**544**	**5 224**	**2 249 798**

		2023-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
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	**1 324 235**	**22 418**	**859**	**12 572**	**1 360 084**

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 nettoskuldsättning i kombination med derivatinstrument.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
<1 år	1 439 561	91%
1-2 år	-	0%
2-3 år	150 000	9%
4-5 år	-	0%
Summa	**1 589 561**	**100%**

Ränteförfallostruktur 2023

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

Covenanter

Covenanter används som verktyg för att mäta ett bolags finansiella ställning och den risknivå bolaget bedöms ha. Vid årsskiftet 2024/2025 fanns inga covenanter på koncernnivå inom Offentliga Hus.

Inom ramen för koncernens bankfinansiering förekom dock covenanter på dotterbolagsnivå. Dessa var kopplade till två finansiella nyckeltal:
– Belåningsgrad, med ett intervall om 60–65 %, samt
– Räntetäckningsgrad, med ett krav på minst 1,75 gånger.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-13 147	7 702
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	15 455	12 821
Periodiserade hyresintäkter	72 477	78 592
Övriga poster	1 957	201
Redovisat värde	**76 742**	**99 316**

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 375 570	1 457 415
Aktier i koncernföretag	2 451 611	1 801 162
Summa	**4 827 181**	**3 258 577**

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

	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Övriga ej kassaflödes påverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	1 273 243	313 967	1 587 210
Obligationslån	549 321	-549 321	-	-
Skulder till ägarbolag	672 272	-135 937	-	536 335
Övriga långfristiga skulder	21 500	-	-20 000	1 500
Övriga kortfristiga skulder	-	-	20 000	20 000
	1 243 093	**587 985**	**313 967**	**2 145 045**

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Övriga ej kassaflödes påverkande transaktioner	2023-12-31
Obligationslån	1 245 458	-696 137	-	549 321
Skulder till ägarbolag	1 382 269	-3 067 044	2 357 047	672 272
Övriga långfristiga skulder	56 527	-35 027	-	21 500
	2 684 254	**-3 798 208**	**2 357 047**	**1 243 093**

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 8,55 % för år 2024. 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 19.

	2024-12-31	2023-12-31
Utgående fodran per balansdag	2 267 167	2 192 053
Utgående skuld per balansdag	536 335	672 271
Ränta	129 030	40 580
Förvaltningstjänster	-25 748	-27 356

Offentliga Hus har under 2024 köpt 4 st fastigheter och avyttrat 11st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.
Offentliga Hus har under 2024 inte erhållit något aktieägartillskott från SBB i Norden AB.
Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2024.

Transaktion 09222115bbb7a46bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Not 22 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2025 har två bolag sålts externt med ett försäljningsvärde på 64 047,6 tkr.
12 mars 2025 beslutat att, i enlighet med villkoren för hybridobligation med ISIN SE0013234531, reglera den senarelagda räntan i sin helhet. Den senarelagda räntan kommer att betalas den 7 april 2025 med avstämningsdag den 1 april 2025. Offentliga Hus kommer därutöver erlägga den upplupna räntan för perioden från den 7 januari till den 7 april 2025, samt alla efterföljande räntebetalningar tills annat meddelas.

Not 23 Rättelse av bokslutskommuniké

Bolagets årsredovisning för 2024 skiljer sig jämfört med bokslutskommuniké publicerad 2025-02-28. Skillnaderna avser uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter, upplupna koncerninterna räntor samt kortfristig del av skuld.

	2024-01-01--2024-12-31		
Rättelse av resultaträkning	**Bokslutskommuniké**	**Justering**	**Årsredovisning**
Resultat före skatt	**79 208**	**-**	**79 208**
Aktuell skatt	-17 384	-	-17 384
Uppskjuten skatt	55 962	-27 816	28 146
Årets resultat	117 786	-27 816	89 970
Rättelse av balansräkning			
Tillgångar			
Hyresfodringar	6 663	-	6 663
Övriga kortfristiga fordringar	39 213	-	39 213
Aktuella skattefordringar	7 795	-	7 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 891	-35 074	13 818
Summa kortfristiga fordringar	**102 562**	**-35 074**	**67 489**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	640	-	640
Övrigt tillskjutet kapital	1 988 332	-	1 988 332
Hybridobligation	575 000	-	575 000
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat	2 180 658	-27 816	2 152 842
Summa eget kapital	**4 744 630**	**-27 816**	**4 716 814**
Uppskjutna skatteskulder	145 785	27 816	173 601
Leasingskuld	6 162	-	6 162
Övriga långfristiga skulder	21 500	-20 000	1 500
Summa långfristiga skulder	**173 448**	**7 816**	**181 263**
Skulder till kreditinstitut	1 587 210	-	1 587 210
Obligationslån	-	-	-
Leverantörsskulder	1 642	-	1 642
Kortfristiga kulder till närstående bolag	571 408	-35 074	536 335
Övriga kortfristiga skulder	-	20 000	20 000
Leasingskulder	207	-	207
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	76 742	-	76 742
Summa kortfristiga skulder	**2 237 211**	**-15 074**	**2 222 136**

Transaktion 09222115bbb76d5bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Intäkter		-	-
Summa rörelsens intäkter		**-**	**-**
Kostnader för ersättning till anställda	5	-21	-130
Övriga rörelsekostnader	4	-2 128	3 049
Resultat från koncernföretag	6	70 121	106 140
Rörelseresultat		**67 972**	**109 059**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 998 838	160 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 851 164	-115 981
Summa resultat från finansiella poster		**147 675**	**44 586**
Resultat efter finansiella poster		**215 647**	**153 645**
Värdeförändringar			
Värdeförändring derivat	15	-3 437	-7 002
Resultat före skatt		**212 210**	**146 643**
Bokslutsdispositioner	9	2 300	-1 422
Skatt	10	-	-879
Uppskjuten skatt	10	-3 927	-1 121
Årets resultat		**210 583**	**143 221**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat	210 583	143 221
Övrigt totalresultat	-	-
Årets resultat efter skatt	210 583	143 221

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		15	47
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	809 354	846 011
Fordringar hos koncernföretag	3,14	3 200 941	2 908 446
Derivat	13,15	6 468	9 905
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 016 762**	**3 764 362**
Summa anläggningstillgångar		**4 016 778**	**3 764 409**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		8 866	4 486
Övriga kortfristiga fordringar	13	30	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 787	245
Summa kortfristiga fordringar		**41 683**	**4 739**
Kassa och bank	16	2	1
Summa omsättningstillgångar		**41 686**	**4 740**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 058 463**	**3 769 148**

Transaktion 09222115bbb76d5bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		640	640
Summa bundet eget kapital		**640**	**640**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	18	3 039 493	2 897 666
Årets resultat		210 583	143 221
Summa fritt eget kapital		**3 250 077**	**3 040 888**
Summa eget kapital		**3 250 716**	**3 041 528**
Obeskattade reserver	19	4 297	4 297
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	11	1 332	5 306
Summa långfristiga skulder		**1 332**	**5 306**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	13	-	549 321
Leverantörsskulder	13	-	35
Skulder till närstående bolag	3	802 118	145 460
Övriga skulder	13	-	1 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-	22 181
Summa kortfristiga skulder		**802 118**	**718 018**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 058 463**	**3 769 148**

Transaktion 09222115bbb76d5bb088f0 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 591 151**	**2 952 739**
Ränta 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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 679 940**	**3 041 528**
Ränta hybridobligation	-	-	-	-1 394	-1 394
Årets resultat	-	-	-	210 583	210 583
Utgående eget kapital 2024-12-31	**640**	**785 948**	**575 000**	**1 889 128**	**3 250 716**

Transaktion 09222115bbb7b45bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 972	109 059
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		32	113
Resultat från koncernföretag		-70 121	-106 140
Erhållen ränta		5 106	160 567
Betald ränta		-34 781	-96 013
Betald inkomstskatt		-	-724
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**-31 792**	**66 862**
Förändringar av rörelsefordringar		-5 146	-2 357
Förändringar av rörelseskulder		-29 148	-61 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**-66 086**	**3 198**
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		14 209	20 653
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-39 593	614 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25 384**	**635 057**
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		-549 321	-696 137
Förändring skulder till koncernföretag		656 658	118 039
Betald ränta i hybridobligation		-15 866	-60 157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**91 471**	**-638 255**
Årets kassaflöde		**1**	**-**
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut	16	**2**	**1**

Transaktion 09222115bbb76d5bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

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 2024.

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 8,55 % 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:

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning (tkr)	-	-
Inköp (tkr)	-	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-802 118	-145 460
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	3 200 941	2 908 446
Summa	**2 398 823**	**2 762 987**

Not 4 Arvode till revisor

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

Ernst & Young AB	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdraget	-13 501	3 613
Summa	**-13 501**	**3 613**

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget hade inga anställda under 2024 eller 2023.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen	2024-12-31	2022-12-31
Kvinnor	1	1
Män	3	3
	4	4

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelningar	5600	-
Realisationsresultat vid försäljningar	65 042	121 491
Resultatandel koncernföretag HB/KB	-	4 357
Aktieägartillskott	-	-5 725
Nedskrivningar	-521	-13 983
Summa	**70 121**	**106 140**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	1 993 733	155 939
Ränteintäkter, swappar	5 067	4 627
Övriga ränteintäkter	39	-
Summa ränteintäkter	**1 998 838**	**160 567**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-1 838 668	-49 644
Räntekostnader, obligationslån	-11 379	-60 157
Övriga räntekostnader	-1 118	-6 180
Summa räntekostnader och liknade resutlatposter	**-1 851 164**	**-115 981**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-1 422
Lämnat koncernbidrag	-97 805	-
Erhållet koncernbidrag	100 105	-
Summa bokslutsdispositioner	**2 300**	**-1 422**

Transaktion 09222115bbb76d5bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-879
Skatt hänförlig till tidigare år	-7 900	724
Uppskjuten skattekostnad	3 973	-1 845
Total skattekostnad	**-3 927**	**-2 000**
Redovisat resultat före skatt inkl bokslutsdispositioner	214 510	146 643
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-44 189	-30 208
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	12 887	-1 451
Ej skattepliktiga intäkter	4 263	17 858
Räntenetto	30 500	11 082
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-7 900	724
Schablonränta på periodiseringsfond	-23	-11
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	-	6
Övriga skulder	535	-
Redovisad skattekostnad	**-3 927**	**-2 000**

Not 11 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-1 332	-5 306
Summa uppskjuten skattefordran	**-1 332**	**-5 306**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	859 994	930 918
Förvärv	51	-
Försäljning dotterbolag	-37 055	-81 006
Lämnnade aktieägartillskott	919	5 725
Resultatandel koncernföretag HB/KB	-2	4 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**823 907**	**859 994**
Ingående nedskrivningar	-13 983	-
Årets nedskrivningar	-570	-13 983
Utgående redovisat värde	**809 354**	**846 011**

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 Skåne AB	559163-0198	Stockholm
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Stockholm
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Stockholm
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Stockholm
SBB OH Holding 1 AB	559464-1655	Stockholm

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
OH Årjäng AB	100	100	50 000	34 035	33 686
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
OH NYAB 24 AB	100	100	50 000	1 050	1 050
Offentliga Hus Holding 1 AB	100	100	50 000	27 945	28 505
OH Väg Nord AB	100	100	500	1 645	1 645
OH Vinstra KB				-1	1
OH Skåne AB	100	100	500	5 059	4 489
OHNYAB 38 AB	100	100	1 000	128 945	128 945
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag				-	7 036
Offentliga Hus Holding 2 AB	100	100	1 000	540 498	540 498
OH Solrosen 9 AB	100	100	1 000	7 410	7 410
OH Hedemora AB	100	100	50 000	161	172
OH Kinnaström 3 HB				-	20 463
Kommanditbolaget Svalan				-	1 306
SBB OH Holding 1 AB	100	100	25 000	51	-
Summa bokfört värde				**809 354**	**846 011**

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 2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	6 468	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	30
Summa finansiella tillgångar	**6 468**	**31**

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		
Kundfordringar	9 905	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 492
Likvida medel	-	1
Summa finansiella tillgångar	**9 905**	**4 493**
Finansiella skulder		
Obligationslån	-	549 321
Leverantörsskulder	-	35
Övriga kortfristiga skulder	-	1 021
Summa finansiella skulder	-	**550 377**

	2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	-	6 468	-
Summa	**-**	**6 468**	**-**

	2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva markander (Nivå 1)	Andra obser-verbara indata (Nivå 2)	Ej observer-bar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	-	9 905	-
Summa	**-**	**9 905**	**-**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024 eller 2023.

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.

Transaktion 09222115bbb764bbc68820 Signerat D, KK, IS, AF, JS

Not 14 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 908 446	2 979 880
Tillkommande fordringar	1 882 867	1 030 426
Avgående fordringar	-1 590 373	-1 101 860
Utgående redovisat värde	**3 200 941**	**2 908 446**

Not 15 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värden	9 904	16 906
Årets förändringar	-3 437	-7 002
Utgående värde	**6 468**	**9 904**

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	2	1
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**2**	**1**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnder	-	-36
Upplupna räntekostnader	-	-22 137
Revisionsarvode	-	-7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**-**	**-22 181**

Not 18 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	4 297	4 297
Summa obeskattade reserver	**4 297**	**4 297**

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 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Överkursfond	785 948
Balanserat resultat	2 253 546
Årets resultat	210 583
	3 250 077
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Utdelning	1 730 832
i ny räkning överföres	1 519 245
	3 250 077

Styrelsens yttrande över utdelningen finns i förvaltningsberättelsen.

Transaktion 09222115bbb76d5bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

BERÄKNING AV NYCKELTAL

Belåningsgrad, %	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Obligationslån	-	549 321
Skulder till närstående bolag	536 335	672 271
Skulder till kreditinstitut	1 587 210	-
Övriga räntebärandeskulder, långa och korta	21 500	21 500
Summa räntebärande skulder	**2 145 045**	**1 243 092**
Totala tillgångar	7 120 214	6 190 072
Belåningsgrad, %	**30,1%**	**20,1%**

Räntenetto	**2024-12-31**	**2022-12-31**
Ränteintäkter	138 120	48 750
Räntekostnader	-41 318	-66 389
Summa räntenetto	**96 802**	**-17 640**

Räntetäckningsgrad, ggr	**2024-12-31**	**2022-12-31**
Förvaltningsresultat	262 426	159 751
Finansiella kostnader	-41 318	-66 389
Räntenetto	96 802	-17 640
Räntetäckningsgrad, ggr	**E/T[1)]**	**12,8**

1) Räntäckningsgrad går ej att beräkna då räntenettot är positivt.

Soliditet, %	**2024-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital	4 716 814	4 628 239
Balansomslutning	7 120 214	6 190 072
Soliditet, %	**66,2%**	**74,8%**

Transaktion 09222115bbb7b45bb038820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Offentliga Hus i Norden AB (publ)
556824-2696

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättas 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 gen 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 29 april 2025

Leiv Synnes
Verkställande direktör

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseordförande

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025

Ernst & Young

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Transaktion 09222115bbb7b45bb08820 Signerat D¯, KK, I S, AF, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557545508820

Dokument

556824-2696_Offentliga Hus i Norden AB_ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
32 sidor
Initiated on 2025-04-29 15:52:26 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-04-29 17:07:14 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Tellberg (DT)
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se

BankID

Daniel Tellberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-04-29 16:03:28 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se

BankID

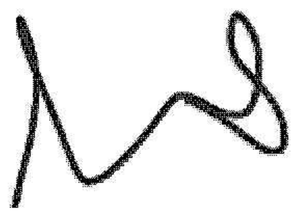
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-04-29 16:13:54 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545508820

Leiv Synnes (LS)
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-04-29 16:54:30 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se

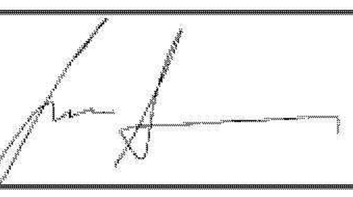


Annika Ekström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-04-29 16:12:06 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 19681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-04-29 17:07:14 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545508820

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

Shape the future
with confidence

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 2024 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 4. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom 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.

Penneo dokumentnyckel: PX4Y-PYQKS-SAK3B-XFLJ2-Y9B8D-FQGYI

Shape the future
with confidence

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PX4Y-PYQKS-SAK3B-XFLJ2-Y9B8D-FQGYI

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
På uppdrag av: EY
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[…]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 15:10:35 UTC

Penneo dokumentnyckel: PPX4Y-YQKS-SAK38-XFLJ2-Y988D-FQGYI

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.