

# Delårsrapport 2023

1 januari – 30 september 2023

---



OFFENTLIGA  
HUS



# Innehållsförteckning

---

Väsentliga händelser	3
Offentliga hus i korthet	4
Finansiell information	5
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Finansiell ställning för moderbolaget	11
Redovisningsprinciper & noter	13
Avstämning nyckeltal	15
Finansiell rapportering	16
Kontakt	17
Definitioner	18

# Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

1 juli– 30 september 2023

---

- Under kvartalet har Leiv Synnes tillträtt som ny styrelseordförande i bolaget. Vidare har Krister Karlsson, Daniel Tellberg och Annika Ekström tillträtt som styrelseledamöter. Under motsvarande period har Eva-Lotta Stridh avgått som styrelseledamot.

# Offentliga Hus i korthet

OFFENTLIGA HUS ÄR ETT TILLVÄXTORIENTERAT FASTIGHETSBOLAG SOM PÅ ETT LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART SÄTT ÄGER, FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER.

Vi vill skapa fastigheter som tar fram det bästa i varje lärare, brandman och sjuksköterska. Oavsett vilken offentlig verksamhet det gäller är vårt mål alltid detsamma – att genom bra fastighetslösningar skapa förutsättningar för en samhällsservice i världsklass. I ett samarbete där Offentliga Hus hanterar ägande, drift och utveckling av fastigheten, och det offentliga fokuserar på kärnverksamheten, kan vi tillsammans skapa lösningar som långsiktigt utvecklar både vår gemensamma välfärd och kommunens attraktivitet.

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

Nyckeltal januari – september 2023



FASTIGHETER

**49** st



FASTIGHETSVÄRDE

**4,3**  
Mdkr



HYRESINTÄKTER

**247,0**  
Mkr



DRIFTNETTO

**147,7**  
Mkr

## Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT  
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP  
MED OFFENTLIGA  
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN  
TILLVÄXT

# Finansiell information

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 247,0 Mnkr (408,2), en minskning med 39% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 147,7 Mnkr (261,3), en minskning med 43%. Förklaringen till minskningen av intäkter och driftnettot är de avyttringar som gjordes under perioden och föregående år. Under kvartalet har inga fastigheter avyttrats (-61).

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 10,9% (34,0).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har kvar ett fåtal räntederivat som marknadsvärderas till ett positivt värde om 16,1 Mnkr (17,6). Derivatens marknadsvärde förändrades med -0,8 Mnkr under perioden (15,3). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 35,0 Mnkr (56,8) och finansnettot uppgick till -9,0 Mnkr (-61,5). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -3,4 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för centraladministration uppgick till -1,2 Mnkr (-11,7).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -9,1 Mnkr (-3,4) och uppskjuten skatt till 198,4 Mnkr (224,5). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

## FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 47% till 4 310 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnettot/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,3% (2,3%) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet är densamma som SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-09-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 310 Mnkr (8 078). Under perioden har fastigheter för 3 553 Mnkr avyttrats. Därtill har 33 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2023 jan-sep	2022 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	8 078	8 995
Förvärv av fastigheter	-	-
Försäljning av fastigheter	-3 553	-967
Investeringar i befintliga fastigheter	33	221
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-247	-170
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 310	8 078

Periodens resultat uppgick till -69,1 Mnkr (536,5). Resultatminskningen

härör i allt väsentligt till negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2023 till 4 886 Mnkr (4 999). Soliditeten uppgick till 76,2% (61,9). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 0,001 Mnkr (4,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 16,1 Mnkr (126,0).

## MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser centraladministration i form av inköpta tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 164,4 Mnkr (75,1) och det egna kapitalet till 3 073 Mnkr (2 953). Under kvartalet har reserveringar för kostnader gällande revisionsarvoden för tidigare perioder blivit upplösta. Därav visar övriga rörelsekostnader en positiv post på 3,1 Mnkr (-1,8).

## PERSONAL

Offentliga Hus har ingen anställd personal.

## DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 SEPTEMBER 2023

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SBB I NORDEN AB	255 970 150	100,00	100,00
<b>Totalt</b>	<b>255 970 150</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

# Koncernens resultaträkning

Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022	Rullande 12 okt 22-sep 23
Intäkter	246 979	408 213	80 704	133 994	531 203	369 970
Fastighetskostnader	-99 301	-146 849	-24 529	-38 832	-202 323	-154 775
<b>Driftnetto</b>	<b>147 679</b>	<b>261 364</b>	<b>56 175</b>	<b>95 161</b>	<b>328 880</b>	<b>215 195</b>
Central administration	-1 210	-11 725	1 150	-3 059	-15 574	-5 059
Finansnetto	-8 955	-61 529	4 798	-16 373	-97 136	-46 837
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>137 514</b>	<b>188 111</b>	<b>62 122</b>	<b>75 729</b>	<b>216 171</b>	<b>163 299</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-395 137	112 001	-141 853	-14 184	-368 915	-52 945
Värdeförändring derivat	-770	15 276	-170	2 453	14 061	-1 986
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-258 393</b>	<b>315 388</b>	<b>-79 901</b>	<b>63 998</b>	<b>-138 683</b>	<b>108 369</b>
Aktuell skatt	-9 139	-3 396	-7 707	-774	-3 431	-9 175
Uppskjuten skatt	198 389	224 505	-4 814	27 279	233 299	242 032
<b>Periodens resultat</b>	<b>-69 144</b>	<b>536 498</b>	<b>-92 422</b>	<b>90 503</b>	<b>91 185</b>	<b>341 226</b>

# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022	Rullande 12 okt 22-sep 23
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-69 144</b>	<b>536 498</b>	<b>-92 422</b>	<b>90 503</b>	<b>91 185</b>	<b>341 226</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets ägare	-69 144	536 498	-92 422	90 503	91 185	341 226



# Koncernens balansräkning

Tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	1 416	1 416
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>1 416</b>	<b>1 416</b>	<b>1 416</b>
Förvaltningsfastigheter	4 309 913	8 554 216	8 077 681
Tomträtt, nyttjanderätt	14 831	12 542	14 831
Inventarier	-20	104	81
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 324 724</b>	<b>8 566 862</b>	<b>8 092 593</b>
Derivat	16 137	17 622	16 907
Långfristiga fordringar på närstående bolag	1 948 802	-	-
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	50 000	-	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 014 939</b>	<b>17 622</b>	<b>66 907</b>
Kortfristiga fordringar	71 521	120 165	102 883
Likvida medel	1	403	4 522
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71 522</b>	<b>120 568</b>	<b>107 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 412 601</b>	<b>8 706 469</b>	<b>8 268 321</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 886 037</b>	<b>5 192 278</b>	<b>4 999 334</b>
Uppskjutna skatteskulder	197 079	420 788	411 899
Obligationslån	-	1 243 280	545 458
Leasingskuld	14 831	12 542	14 831
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	749 141	834 722
Övriga långfristiga skulder	21 500	56 527	21 527
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>233 410</b>	<b>2 482 278</b>	<b>1 828 437</b>
Obligationslån	548 717	-	-
Räntebärande skulder till närstående bolag	675 292	912 690	547 547
Räntebärande skulder	-	-	700 000
Ej räntebärande skulder	69 145	119 221	193 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 293 154</b>	<b>1 031 912</b>	<b>1 440 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 412 601</b>	<b>8 706 469</b>	<b>8 268 321</b>

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2023-09-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334
Årets totalresultat				-69 144	-69 144
Utdelning hybridobligation				-44 153	-44 153
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 322 064	4 886 037

Tkr	2022-09-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 092 900	4 686 706
Årets totalresultat				536 498	536 498
Utdelning hybridobligation				-30 925	-30 925
Utgående eget kapital	640	3 004 858	575 000	2 598 473	5 192 278

Tkr	2022-12-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 122 732	4 686 706
Koncernbidrag ägare				-105 066	-105 066
Aktieägartillskott				370 000	370 000
Årets totalresultat				91 185	91 185
Utdelning hybridobligation				-43 490	-43 490
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	2 435 361	4 999 334

# Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>					
Driftnetto	147 679	261 364	56 175	95 161	328 880
Administration	-1 210	-11 725	1 150	-3 059	-15 574
Återläggning avskrivningar	69	130	34	0	205
Erhållen ränta	29 773	2 247	13 581	1 592	3 036
Betald ränta	-35 339	-57 241	-8 145	-15 689	-91 498
Betalda inkomstskatter	-5 006	-13 579	-188	-1 337	-17 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>135 966</b>	<b>181 195</b>	<b>62 607</b>	<b>76 668</b>	<b>207 390</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 420	-21 758	-5 703	54 306	-43 719
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-112 489	-33 438	-34 345	-26 818	-93 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 057</b>	<b>125 999</b>	<b>22 559</b>	<b>104 156</b>	<b>70 254</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-32 960	-168 347	-9 218	-44 199	-220 695
Avyttring fastigheter	16 132	721 511	-13 642	85 263	37 654
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	3 392 965	-	-29 693	-	716 020
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-1 948 802	-	77 176	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 427 335</b>	<b>553 164</b>	<b>24 623</b>	<b>41 064</b>	<b>532 979</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Amortering av lån	-1 403 761	-692 023	-31 668	-134 135	-599 407
Betald utdelning hybridobligation	-44 153	-30 925	-15 623	-11 092	-43 490
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 447 914</b>	<b>-722 947</b>	<b>-47 291</b>	<b>-145 227</b>	<b>-642 897</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde	-4 521	-43 785	-109	-7	-39 664
Likvida medel vid periodens början	4 522	44 187	109	410	44 187
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1</b>	<b>403</b>	<b>1</b>	<b>403</b>	<b>4 522</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>					
Kostnader för ersättning till anställda	-212	-3 581	-139	-757	-3 963
Övriga rörelsekostnader	3 137	-1 824	3 389	-590	-2 035
Resultat från koncernföretag	121 551	51 703	-1 937	-245	52 108
<b>Rörelseresultat</b>	<b>124 476</b>	<b>46 298</b>	<b>1 313</b>	<b>-1 592</b>	<b>46 110</b>
Finansiella poster	40 527	27 170	18 448	8 465	6 322
Värdetförändring derivat	-770	-	-170	-	14 561
Bokslutsdispositioner	-	53	-	-	65 952
<b>Resultat före skatt</b>	<b>164 233</b>	<b>73 521</b>	<b>19 591</b>	<b>6 874</b>	<b>132 945</b>
Skatt	159	1 577	35	-505	-11 220
<b>Periodens resultat</b>	<b>164 391</b>	<b>75 098</b>	<b>19 625</b>	<b>6 369</b>	<b>121 725</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022
Periodens resultat	164 391	75 098	19 625	6 369	121 725
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>164 391</b>	<b>75 098</b>	<b>19 625</b>	<b>6 369</b>	<b>121 725</b>

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1 416	-
Materiella anläggningstillgångar	67	192	160
Andelar i koncernföretag	849 912	-	930 918
Långfristiga fordringar på koncernbolag	2 887 807	2 999 866	2 979 880
Finansiella anläggningstillgångar	16 136	872 171	16 906
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 753 922</b>	<b>3 873 644</b>	<b>3 927 864</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	2 338	1012	2 377
Kortfristiga fordringar på närstående bolag	-	-	370 000
Likvida medel	1	1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 338</b>	<b>1015</b>	<b>372 378</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 756 261</b>	<b>3 874 658</b>	<b>4 300 242</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 072 977</b>	<b>2 532 901</b>	<b>2 952 739</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>2 875</b>	<b>2 875</b>	<b>2 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	3 302	3 616	3 461
Obligationslån	-	1 293 145	545 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>552 019</b>	<b>1 296 761</b>	<b>548 919</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	548 717	-	700 000
Räntebärande skulder till koncernbolag	120 933	-	27 421
Ej räntebärande skulder	7 456	42 122	68 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>128 389</b>	<b>42 122</b>	<b>795 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 756 261</b>	<b>3 874 658</b>	<b>4 300 242</b>

# Redovisningsprinciper & noter

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2023

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2022. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2022 på bolagets hemsida.

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority).

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 18 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

## NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- **Styrelseledamöter** i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- **Styrelseledamöter** i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- **Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Per 30 september 2023 har Offentliga Huskoncernen fordringar på 1 274 Mkr på bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen som uppkommit genom försäljning av dotterbolag. Mellanhavanden med SBB är reglerade med ränta och för år 2023 uppgår räntesatsen till närstående till 4%.

**NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER**

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt två tomträttsavtal.

Tkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec
Ränteintäkter	29 773	2 247	13 581	1 593	3 036
Räntekostnader	-34 978	-56 770	-8 024	-15 569	-90 906
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-3 388	-6 534	-638	-2 276	-8 674
Tomträttsavgäld	-362	-472	-121	-121	-592
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-8 955</b>	<b>-61 529</b>	<b>4 798</b>	<b>-16 373</b>	<b>-97 136</b>

# Avstämning nyckeltal

Mnkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Balansomslutning	6 413	8 706	8 268
Eget kapital	4 886	5 192	4 999
Soliditet %	76,2%	59,6%	60,5%
Fastighetsvärde	4 310	8 554	8 078
Räntebärande skulder till kreditinstitut	0	0	-
Säkerställd belåningsgrad %	0%	0%	0,0%
Eget kapital	4 886	5 192	4 999
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	-16,1	-17,6	-17
Uppskjuten skatt	197	421	412
<b>EPRA NRV, Mnkr</b>	<b>4 492</b>	<b>5 020</b>	<b>4 819</b>



# Finansiell rapportering

---

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 17 november 2023 klockan 08.00.

Ilija Batljan  
*Verkställande direktör*

## Styrelse

Ilija Batljan (1967)  
*Verkställande direktör*

Leiv Synnes (1970)  
*Styrelseordförande*

Daniel Tellberg (1987)  
*Styrelseledamot*

Krister Karlsson (1970)  
*Styrelseledamot*

Annika Ekström (1965)  
*Styrelseledamot*

# Kontaktuppgifter

---

Offentliga Hus i Norden AB  
Strandvägen 1  
114 51 Stockholm

[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)

**Ilija Batljan**, VD  
[ilija@sbbnorden.se](mailto:ilija@sbbnorden.se)

**Helena Lindahl**, Investor Relations  
[ir@sbbnorden.se](mailto:ir@sbbnorden.se)

# Definitioner

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Offentliga Hus publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

<b>DRIFTNETTO</b>	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.
<b>EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD</b>	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.
<b>EPRA NRV</b>	Även kallat LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt (+/-)
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
<b>HYRESDURATION</b>	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.
<b>HYRESVÄRDE, KR</b>	Kontrakterad årshyra inklusive tillägg och exklusive rabatter, samt bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.
<b>KAPITALBINDNING</b>	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
<b>KASSAFLÖDE PER AKTIE</b>	Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie.
<b>MOMENTAN GENOMSNITTSRÄNTA, TOTAL SKULD</b>	Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld vid rapportperiodens utgång.
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.
<b>RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT</b>	Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.
<b>RÄNTENETTO</b>	Ränteintäkter minus räntekostnader i den aktuella perioden.
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till Räntenetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.
<b>SOLIDITET</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar.
<b>SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD</b>	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.
<b>TOTAL BELÅNINGSGRAD</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.



Fastighet: Borås Fjolner 21  
Fastighetstyp: Polishus  
Storlek: 10 200 m<sup>2</sup>





[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)