

Q3

DELÅRSRAPPORT
1 januari–30 september 2018



OFFENTLIGA HUS

OFFENTLIGA HUS I KORTHET

EN LÅNGSIKTIG PARTNER TILL SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

Offentliga Hus förvaltar, vidareutvecklar och hyr ut samhällsfastigheter med det offentliga som fortsatt hyresgäst. Vi avlastar kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, så att de fullt ut kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.

Offentliga Hus grundades 2011 som en av pionjärerna inom segmentet samhällsfastigheter. Idag äger vi 216 samhällsfastigheter på 135 orter runtom i Sverige. Vårt bestånd innefattar allt från skolor och vårdboenden till bibliotek, polishus och teatrar.

Det totala fastighetsvärdet av vår portfölj uppgår till drygt 3 miljarder kronor. Hyresgästerna består till omkring 90 procent av statligt finansierade verksamheter med långa hyreskontrakt. Vi har aldrig sålt någon av våra samhällsfastigheter, och vårt fokus på långsiktighet och aktivt ägande har gjort oss till en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler.

Offentliga Hus ska växa och en börsnotering är planerad inom ett till två år.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1–3	2017 kv 1–3	2017	Rullande 12, okt–sept
Hyresintäkter, TSEK	48 163	31 702	139 442	99 510	135 498	175 430
Förvaltningsresultat, TSEK	29 591	21 424	84 009	66 712	87 882	105 179
Balansomslutning, TSEK	3 740 668	2 348 366	3 740 670	2 348 366	2 791 225	-
Justerad soliditet %	34,9	37,1	34,9	37,1	30,2	-
Belåningsgrad %	46,4	56,9	46,4	56,9	68,8	-
Fastighetsvärde, TSEK	3 063 922	1 853 400	3 063 922	1 853 400	1 977 981	-

För nyckeltal avseende tillgångar som innehas för försäljning, se not 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I början av oktober tillträdde Offentliga Hus 14 fastigheter utspridda i landet till ett marknadsvärde om drygt 800 MSEK.

Q3, JULI–SEPTEMBER

- Den 2 juli aviserades att Offentliga Hus AB, Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har sålt samtliga studentbostadsfastigheter för att tillsammans bilda Studentbostäder i Sverige AB. Ambitionen är att skapa ett rikstäckande fastighetsbolag som enbart fokuserar på studentbostäder. Värdet av Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj uppgår till ca 900 MSEK.
- Den 5 september meddelade Offentliga Hus att man framgångsrikt har emitterat icke-säkerställda obligationer om 300 MSEK i en kraftigt övertecknad emission. Obligationerna emitterades inom ett befintligt rambelopp om 700 MSEK (ISIN: SE0010023259), varav obligationer om 400 MSEK har emitterats tidigare. Emissionslikviden ska användas till fastighetsförvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Obligationerna har noterats vid företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- Den 14 september offentliggjorde Offentliga Hus ett tilläggsprospekt i samband med tilläggsmissionen av obligationer. Prospektet finns tillgängligt på Offentliga Hus webbplats samt via Finansinspektionens hemsida.
- Den 30 september frånträdde portföljen av studentfastigheter som ska ingå i bolaget Studentbostäder i Sverige AB, se vidare information i not 2 samt 3.

Q2, APRIL–JUNI

- Offentliga Hus tillträdde den portfölj av fastigheter som förvärvades av Svevia under fjärde kvartalet 2017.

- Den 3 maj 2018 avhöll Offentliga Hus årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Mats Hulth, Ulf Adelsohn, Pierre Ladow, Jacqueline Winberg och Svante Bengtsson till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Mats Hulth som styrelseordförande.
- I enlighet med punkt 11.5 i obligationsvillkoren har Offentliga Hus löst det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl.
- Den 29 juni förvärvade Offentliga Hus samhällsfastigheter för totalt 655 MSEK som tillträdde under det fjärde kvartalet 2018.
- Offentliga Hus har under juni 2018 tecknat avtal om att använda ränteswappar. Av totala säkerställda krediter är drygt 50 % räntesäkrade. Detta är i linje med finanspolitiken som fastställdes under 2017 av styrelsen.
- Genom ett aktivt arbete med ägda och nytillträdna fastigheter har ett större antal hyresavtal kunnat omförhandlats, utökats och förlängts. Detta har medfört att marknadsvärdet på fastighetsportföljen under perioden ökat med 466 MSEK.

Q1, JANUARI–MARS

- En fastighet i Västervik, förvärvad i december 2017, tillträdde i januari 2018.
- Den 1 februari började Offentliga Hus obligation handlas vid Nasdaq Stockholm.
- Niklas Ericson tillträdde den 12 mars som transaktionschef. Han kommer närmast från Ålandsbanken, där han tidigare var chef för fastighetsfinansiering.

VD HAR ORDET

VÅRT BÄSTA KVARTAL NÅGONSIN.

Det tredje kvartalet 2018 hör inte till vårt mest händelserika kvartal. Men ändå visar vi på vårt bästa kvartal någonsin med ett resultat om 17 MSEK. Ett resultat som visar att frukterna av vårt arbete inte bara handlar om goda affärer, utan även om vår förmåga att träget arbeta med och utveckla vårt fastighetsbestånd.

I juli bildades Studentbostäder i Sverige AB, ett bolag som Offentliga Hus äger till 45% gemensamt med Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Genom affären är Offentliga Hus delägare i ett bolag som tar ett helhetsgrepp på en rikstäckande marknad, som saknat en aktör inom segmentet studentbostäder. För Offentliga Hus innebär det att vi är partner i ett bolag som har fullt fokus på att förvalta, utveckla och bygga studentbostäder. Där kommer vi med gemensamma krafter kunna erbjuda ett bättre samarbete för kommuner och samhällen att utvecklas i positiv riktning. Jag ser med stor spänning fram emot att följa Studentbostäder i Sveriges utveckling.

I september när sommaren börjat svalna av, började Offentliga Hus återigen jobba för högtryck. Vi genomförde en kraftigt övertecknad obligationsemission om 300 MSEK, och med det fyllde vi även ramen för vårt obligationslån om 700 MSEK. Det stora intresset för emissionen tar jag som ett kvitto på att marknaden har fått upp ögonen för Offentliga Hus långsiktiga arbete inom det stabila segmentet samhällsfastigheter.

I samband med obligationen redovisade vi även vår intjäningsförmåga.

Intjäningsförmåga över tid hänger förstås ihop med det som jag skrev om inledningsvis; förmåga till goda affärer såväl som att träget arbeta med att utveckla våra fastigheter och relationer. Det senare är precis det som vi har fokuserat på under det tredje kvartalet. Vi har fortsatt att utveckla våra fastigheter med bland annat hyresgästpassningar och omförhandlingar av hyreskontrakt. Det här kan bäst beskrivas som något av ett fotarbete som tar både tid och kraft, men som lönar sig och i hög grad bidrar till en positiv resultatutveckling.



Vi fortsätter med vår höga tillväxttakt. Under oktober har vi tillträtt 14 fastigheter varpå värdet på vårt fastighetsbestånd uppgår till ca 4 MDSEK.

Det är med stor förväntan som jag ser fram emot nästa kvartalsrapport och årets summering av såväl affärer som fotarbete!

Lars Holm, VD Offentliga Hus

VÅR VERKSAMHET

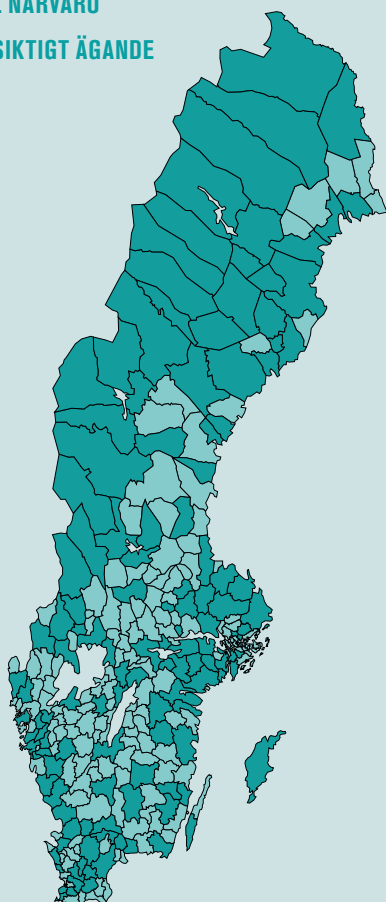
Offentliga Hus affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLING SOM HÖJER KVALITETEN

Vi förädlar och anpassar fastigheter till hyresgästens behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytorna kan användas mer effektivt för ändamålet, oavsett om det gäller en vårdfastighet eller en teater.

VÅRT FOKUS

- ➔ TILLVÄXT
- ➔ FÖRVÄRV MELLAN 50-300 MSEK
- ➔ LOKAL NÄRVARO
- ➔ LÅNGSIKTIGT ÄGANDE



Mörka områden representerar kommuner där Offentliga Hus har fastigheter.

FASTIGHETSFÖRVALTNING MED SAMARBETSPARTNER

Som fastighetsförvaltare är vi en långsiktig samarbetspartner som hanterar underhållet av fastigheterna. Lokaler för vård, skola och omsorg är av naturliga skäl ofta utsatta för hårt slitage. För att upprätthålla kvalitet och funktion över lång tid krävs en tät dialog med användarna och lyhördhet i planeringen av underhållet. Den löpande tekniska fastighetsförvaltningen av vårt bestånd sköts av vårt systerbolag Nordic PM som förvaltar drygt 1,6 miljoner kvm över hela Sverige. Ett samarbete som innebär en helhetslösning för våra hyresgäster, där alla parter kan fokusera på sina respektive huvuduppgifter.



FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyesintäkterna uppgick till 139 442 (99 510) en ökning med 40 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot uppgick till 101 260 TSEK (78 937), en ökning med 28 procent. Ökningen är hänförlig till förvärv gjorda tidigare under året.

De centrala administrationskostnaderna ökade från 12 120 TSEK till 17 123 TSEK. De högre kostnaderna beror på att koncernens verksamhet har växt i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter samt att förvärvstakten är väsentligt högre än motsvarande period föregående år.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån, tillskott från ägarna samt eget kapital, med en belåningsgrad på 46 (57) procent, vilket är exklusive den fastighetsportfölj med studentfastigheter som avyttrades under tredje kvartalet. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under slutet av andra kvartalet 2018 började Offentliga Hus att använda räntederivat i form av ränteswappar.

Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Finansiella kostnader har ökat från 35 490 TSEK till 58 061 TSEK. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivning av finansieringskostnader kopplade till obligationen som emitterades sent i fjärde kvartalet 2017 samt utökningen i september 2018. Obligationens kapital sattes i arbete under andra kvartalet 2018 i och med tillträdet av Svevias fastighetsportfölj. Den utökade delen av obligationen har använts till flertalet förvärv som har tillträtts under fjärde kvartalet 2018.

Marknadsvärdet per den 30 september uppgick till 3 064 MSEK (1 853), vilket är exklusive den fastighetsportfölj som avyttrades i tredje kvartalet 2018, som hade ett fastighetsvärde som uppgick till 418 MSEK (410).

Periodens resultat uppgick till 463 166 TSEK (70 744). Ökningen beror på en större fastighetsportfölj samt resultatandel från intressebolag. Periodens resultat av sålda tillgångar uppgick 9 111 TSEK (12 385).

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2018 till 1 239 MSEK (496 MSEK). Den justerade soliditeten uppgick till 35 (37) procent.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 419 477 TSEK (61 914). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 21 630 TSEK (32 599).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration från det närstående företaget OH Management AB. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag.

BOLAGSSTYRNING

Offentliga Hus styrelse har under året sammanträtt elva gånger. Förutom sedvanliga beslut om strategi och budget godkänner styrelsen fastighetsförvärv.

PERSONAL

Offentliga Hus har tre anställda, vilka är VD samt finans- och transaktionschef. All annan central administration köps från OH Management AB som ägs till 50 procent av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50 procent av Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl). Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som är ett dotterbolag till Fastator.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I början av oktober tillträdde Offentliga Hus 14 fastigheter utspridda i landet till ett marknadsvärde om drygt 800 MSEK.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktssidan har Offentliga Hus en begränsad risk. Hyresavtalen är till övervägande del tecknade direkt med offentlig sektor (kommun, landsting och stat) och löper över lång tid. Osäkerheten gäller främst finansiering och

räntekostnader. Under 2017 fastställdes en ny finanspolicy av styrelsen i syfte att säkra den stabila finansiella ställningen i koncernen, där det bland annat beslutades om att hantera ränterisken genom att börja använda räntederivat, vilket påbörjades alldeles i slutet av andra kvartalet 2018 och har gett utslag i form av orealiserade värdeförändringar i tredje kvartalet 2018.

FRAMTIDA UTVECKLING

Offentliga Hus har en ambition att fortsätta expansionen och förhandlar om ett flertal nya förvärv. Det allmänna transaktionsklimatet på fastighetsmarknaden är god. Offentliga Hus förmåga att attrahera samhällsägare ökar i takt med att man kan uppvisa framgångsrika projekt. Offentliga Hus har en stark organisation som kan hantera större och mer komplexa förvärv utan väsentliga nyrekryteringar och förändringar. Därmed torde tillväxttakt och vinstnivå fortsätta att utvecklas i en mycket gynnsam riktning. Offentliga Hus stärkta finansiella ställning utgör en god grund för fortsatt tillväxt och en sänkning av koncernens finansieringskostnad.

AKTIEÄGARE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Offentliga Hus i Norden Holding AB, som i sin tur ytterst ägs till 50 % av AB Fastator (publ) samt till 50 % av Offentliga Nordic Property Holding SARL.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4	Rullande 12, okt-sept
Hysesintäkter		48 163	31 702	139 442	99 510	135 498	175 430
Övriga intäkter		1 912	2 769	2 591	3 450	2 247	1 388
Summa rörelsens intäkter		50 075	34 471	142 033	102 960	137 745	176 818
Fastighetskostnader		-16 941	-9 100	-40 773	-24 023	-32 101	-48 851
Driftnetto		33 134	25 371	101 260	78 937	105 644	127 967
Central administration		-3 486	-3 888	-17 123	-12 120	-17 567	-22 570
Avskrivning inventarier		-57	-59	-128	-105	-195	-218
Förvaltningsresultat		29 591	21 424	84 009	66 712	87 882	105 179
Finansiella intäkter		2 217	-	3 734	-	2 266	6 000
Finansiella kostnader		-23 406	-13 797	-58 061	-35 490	-48 063	-70 634
Resultatandel intressebolag	3	8 781	-	8 781	-	-	8 781
Summa finansiella poster		-12 408	-13 797	-45 546	-35 490	-45 797	-64 634
Resultat före värdeförändringar		17 183	7 627	38 463	31 222	42 085	40 544
Värdeförändring fastigheter		74 527	-14 159	541 527	43 636	120 417	618 308
Värdeförändring räntederivat		2 131	-	2 131	-	-	2 131
Resultat före skatt		91 710	-6 532	582 121	74 858	162 502	658 852
Inkomstskatt		-20 994	1 437	-128 066	-16 469	-39 539	-151 136
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		70 716	-5 095	454 055	58 389	122 963	507 716
Periodens resultat från avvecklad verksamhet		-1 376	-731	9 111	12 385	11 134	7 860
Summa årets resultat		71 471	-5 826	463 166	70 774	134 097	515 577

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4	Rullande 12, okt-sept
Periodens resultat	71 471	-5 826	463 166	70 774	134 097	515 577
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	71 471	37 397	463 166	70 774	134 097	515 577
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	71 471	37 397	463 166	70 774	134 097	515 577
Summa	71 471	37 397	463 166	70 774	134 097	515 577

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		3 080 265	2 269 408	2 396 288
Finansiella anläggningstillgångar	3	127 501	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 207 766	2 269 408	2 396 288
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		113 425	17 044	34 622
Likvida medel		419 477	61 914	360 315
Tillgångar under avveckling		-	-	-
Summa omsättningstillgångar		532 904	78 958	394 937
SUMMA TILLGÅNGAR		3 740 668	2 348 366	2 791 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande		1 239 208	496 033	776 042
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder		236 029	106 004	126 098
Räntebärande skulder		2 129 070	1 259 652	1 738 506
Summa långfristiga skulder		2 365 099	1 365 656	1 864 604
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		40 456	411 726	69 264
Ej räntebärande skulder		95 905	74 951	81 315
Skulder under avveckling		-	-	-
Summa kortfristiga skulder		136 361	486 677	150 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 740 668	2 348 366	2 791 225

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2018-09-30			
TSEK	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	776 042	-	776 042
Årets resultat	463 166	-	463 166
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	463 166	-	463 166
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-	-
Utgående eget kapital	1 239 208	-	1 239 208

2017-12-31			
TSEK	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	425 259	-	425 259
Årets resultat	134 097	-	134 097
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	134 097	-	134 097
Nyemission	74 952	-	74 952
Tillskott genom förvärv av NSH	-74 952	-	-74 952
Aktieägartillskott	241 686	-	241 686
Utdelning	-25 000	-	-25 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	216 686	-	216 686
Utgående eget kapital	776 042	-	776 042

2017-09-30			
TSEK	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	425 259	-	425 259
Årets resultat	70 774	-	70 774
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	70 774	-	70 774
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående eget kapital	496 033	-	496 033

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4
Kassaflöde för rörelsen						
Rörelseresultat		29 591	21 424	84 009	66 712	87 882
Avskrivningar		57	59	128	105	195
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		3 422	-320	4 530	-	-
Erhållen ränta		-	3	-	3	4
Betald ränta		-25 211	-13 362	-52 906	-26 632	-51 979
Betalda inkomstskatter		-3 972	-2 151	-14 131	-7 589	-7 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		3 887	5 653	21 630	32 599	28 533
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-49 956	6 597	-66 169	5 216	-14 807
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		45 336	-18 455	18 951	-20 922	410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-733	-6 205	-25 588	16 893	-14 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-1 653	-6 388	-557 625	-193 993	-243 675
Avyttring fastigheter		4 800	-	4 800	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 147	-6 388	-552 825	-193 993	-243 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-4 112	-	-40 804	-384 962
Upptagna lån		295 316	35 446	939 229	267 864	1 007 181
Amortering av lån		-19 189	-21 546	-297 303	-30 000	-44 638
Lämnad utdelning		-	-	-	-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		276 127	9 788	641 926	197 060	552 581
Kassaflöde, avvecklad verksamhet		1 364	885	-155	-2 874	-7 554
Kassa, avvecklad verksamhet		-2 988	-	-4 196	-	-
Minskning/ökning av likvida medel						
Årets kassaflöde		276 917	-1 920	59 162	17 087	315 488
Likvida medel vid årets början		142 560	63 834	360 315	44 827	44 827
Likvida medel vid årets slut		419 477	61 914	419 477	61 914	360 315

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4
Nettoomsättning		-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter		11 990	2 075	16 188	7 755	9 724
Summa intäkter		11 990	2 075	16 188	7 755	9 724
Kostnader för ersättning till anställda		-2 150	-	-4 724	-	-973
Övriga rörelsekostnader		-16 797	-4 038	-27 570	-12 404	-18 332
Avskrivning inventarier		-7	-	-7	-	-
Resultat från koncernföretag		-10 433	-	-10 433	-550	-550
Resultatandel intressebolag	3	125 370	-	125 370	-	-
Rörelseresultat		107 973	-1 964	98 823	-5 199	-10 131
Finansiella poster		-2 830	-6 562	-21 162	-15 807	-19 869
Bokslutsdispensioner		-	-	-	-	39 195
Resultat före skatt		105 144	-8 525	77 662	-21 006	9 195
Skatt		-	-	-	-	-2 172
Periodens resultat		105 144	-8 525	77 662	-21 006	7 023

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4
Periodens resultat	105 144	-8 525	77 662	-21 006	7 023
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	105 144	-8 525	77 662	-21 006	7 023

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		443	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	3	1 736 702	418 945	857 112
Summa anläggningstillgångar		1 737 146	418 945	857 112
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		122 946	44 882	145 803
Likvida medel		289 923	3 750	309 684
Summa omsättningstillgångar		412 869	48 632	455 487
SUMMA TILLGÅNGAR		2 150 015	467 578	1 312 599
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande		475 845	78 516	398 183
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 603 912	330 685	816 538
Summa långfristiga skulder		1 603 912	330 685	816 538
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		29 673	11 078	38 745
Ej räntebärande skulder		40 585	47 300	59 133
Summa kortfristiga skulder		70 258	58 377	97 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 150 015	467 578	1 312 599

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Ingående balans	398 183	99 522	99 522
Periodens resultat	77 662	-21 006	7 024
Nyemission	-	-	74 952
Aktieägartillskott	-	-	241 685
Utdelning	-	-	-25 000
Utgående balans	475 845	78 516	398 183

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 616	-60 431	-90 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-748 215	-98 549	-462 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	771 071	162 630	862 864
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-19 761	3 649	309 583
Likvida medel vid årets början	309 684	101	101
Likvida medel vid periodens slut	289 923	3 750	309 684

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH 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.

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Offentliga Hus har utvärderat dessa nya standarder och de ger ingen effekt på koncernens ingående balanser per 1 januari 2018 och kommer endast innebära upplysningsmässiga förändringar till årsredovisningen.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019. Offentliga Hus bedömning är att denna standard inte kommer ha någon betydande effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning. Bolagen har endast leasingkontrakt i egenskap av leasetaagare i form av hyresavtal.

Rapporten är upprättad enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder för koncernen samt moderbolaget som vid upprättandet av 2017 års årsredovisning. Väsentliga redovisningsprinciper samt redovisningsprinciper som tillkommer vid uppkomst av nya poster i koncernen och moderbolaget anges nedan.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade 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 Offentliga Hus finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende

bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade 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.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Offentliga Hus-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2018 och 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Klassificering av tillgångar under avveckling

Tillgångar som har avvecklats under året redovisas i enlighet med IFRS 5 och avser i tidigare rapporter tillgångar som redovisades som avsedda för försäljning. I detta fall avser den avvecklade tillgången ett dotterbolag. En tillgång klassificeras som att den är avvecklad när det finns ett signerat avtal som stipulerar ett frånträde från tillgången, vilket innebär att rättigheter och skyldigheter övergår till säljaren. Resultat och finansiell ställning för tillgångar som är avvecklade redovisas i not 2. Det avvecklade dotterbolaget har mellanhavanden till koncernens övriga bolag i form av ränte- och centrala administrationskostnader, varför det i koncernens resultaträkningen finns ränteintäkter samt högre övriga intäkter än tidigare.

INTRESSEBOLAG

Vid utgången av tredje kvartalet har bolaget förvärvat andelar i intressebolag, som redovisas enligt kapitalandelsmetoden såsom föreskriven i IAS 28. Ett bolag klassificeras som intressebolag när Offentliga Hus har ett betydande, men inte bestämmande, inflytande över ett bolag. Initialt redovisas innehavet till anskaffningsvärde och därefter justeras värdet via resultatet med den förändringen i intressebolagets egna kapital som är Offentliga Hus andel.

RÄNTEDERIVAT

Från slutet av andra kvartalet 2018 har koncernen börjat använda räntederivat i enlighet med antagen finanspolicy 2017. Räntederivat värderas till verkligt värde via resultatet enligt IFRS 9 och värdeförändring har skett först i tredje kvartalet 2018.

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. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Årets hyresintäkter i förhållande till kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Används för att underlätta vid jämförelse med bolag inom branschen samt ur perspektivet att påvisa bolagets fokus på långsiktiga och stabila hyresgäster, såsom kommuner och landsting.

Driftnetto

Totala intäkter minus kostnader för underhåll, drift, tomträttsavgifter samt fastighetsskatt.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Justerad soliditet (inklusive aktieägarinlåning), %

Eget kapital plus aktieägarinlåningen dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används som komplement till soliditeten för att visa soliditeten inklusive de lån som är efterställda övriga krediter.

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.
- **AB Fastator samt Offentliga Nordic Property Holding SARL** som äger 50 procent av bolaget vardera.
- **OH Management AB** som är systerbolag.
- **Nordic PM AB** som är ett dotterbolag till AB Fastator.
- **Studium Fastigheter AB** som sedan 30 september 2018 är ett intressebolag. Mellanhavanden avser centrala administrationskostnader samt räntor som har fakturerats av Offentliga Hus till Studium uppgående till ett belopp om 5 236 TSEK.
- **Naibaf AB-koncernen** har ett betydande inflytande i Fastator. Offentliga Hus har under året köpt vissa fastighetsrelaterade tjänster från Naibaf AB-koncernen.
- Under perioden januari–september 2018 har följande transaktioner med närstående identifierats:

Offentliga Hus köper i huvudsak central administration och fastighetsrelaterade tjänster från de närstående bolagen. Tjänsterna är reglerade i avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Under perioden uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp:

- Nordic PM	12 906 TSEK
- AB Fastator	19 134 TSEK
- Offentliga Nordic Property Holding SARL	15 425 TSEK
- OH Management	5 394 TSEK
- Naibaf-koncernen	208 TSEK

Köpta tjänster från ägarbolagen under perioden är hänförliga till förvärv samt affärsutveckling.

NOT 2. AVVECKLAD VERKSAMHET

Offentliga Hus förvärvade juni 2016 en portfölj om 15 studentlägenhetsfastigheter ("Studium") som tillsammans omfattar ca 26 000 kvm. Denna fastighetsportfölj har slagits samman med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Amasten AB (publ) studentfastigheter i bolaget Studentbostäder i Sverige AB ("Studentbostäder"). Det ekonomiska frånträdet av aktierna i Studium skedde per 30 september 2018.

RESULTATRÄKNING, AVVECKLAD VERKSAMHET

TSEK	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4	Rullande 12, okt-sept
Rörelsens intäkter	4 820	5 003	24 824	25 503	35 351	34 671
Fastighetskostnader	-3 018	-820	-14 735	-13 558	-21 480	-22 658
Central administration	-973	-3 188	-1 900	-3 830	-3 982	-2 052
Finansiella poster	-1 607	-1 698	-5 240	-5 100	-9 055	-9 196
Värdeförändring fastigheter	-579		5 530	11 786	11 786	5 530
Inkomstskatt	-19	-27	632	-2 416	-1 485	1 563
Periodens resultat	-1 376	-731	9 111	12 385	11 134	7 860

BALANSRÄKNING, AVVECKLAD VERKSAMHET

TSEK	2018-09-30
TILLGÅNGAR	
Materiella anläggningstillgångar	419 472
Summa anläggningstillgångar	419 472
Kortfristiga fordringar	3 186
Likvida medel	4 352
Summa omsättningstillgångar	7 538
SUMMA TILLGÅNGAR	427 009
Uppskjutna skatteskulder	21 640
Räntebärande skulder	274 076
Summa långfristiga skulder	295 716
Räntebärande skulder	8 736
Ej räntebärande skulder	18 026
Summa kortfristiga skulder	26 762
SUMMA SKULDER	322 478
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	104 531

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, AVVECKLAD VERKSAMHET

TSEK	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4	Rullande 12, okt-sept
Rörelseresultat från verksamhet under avveckling	829	995	8 189	8 115	9 888	9 962
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet						
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 418	2 759	5 485	2 811	381	-2 805
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54	1	-3 765	-60	-435	55
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 875	-1 875	-5 625	-7 500	5 616
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	1 364	885	-155	-2 874	-7 554	2 866

KONCERNENS NYCKELTAL, TILLGÅNGAR UNDER AVVECKLING

	2018 kv 3	2017 kv 3	2018 kv 1-3	2017 kv 1-3	2017 kv 1-4	Rullande 12, okt-sept
Hyresintäkter, TSEK	4 820	5 003	24 824	25 503	35 351	35 291
Förvaltningsresultat, TSEK	1 802	4 183	10 089	11 945	13 870	9 962
Justerad soliditet %	24,5	17,9	24,5	17,9	34,4	-
Belåningsgrad %	67,7	59,2	67,7	59,2	58,7	-
Fastighetsvärde, TSEK	417 900	409 800	417 900	409 800	409 800	-

NOT 3. INTRESSEBOLAG

Offentliga Hus AB (publ), Amasten AB (publ) och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har sålt sina studentbostadsfastigheter till nybildade Studentbostäder i Sverige AB. Målet är att bidra till att skapa ett rikstäckande bolag som uteslutande fokuserar på studentbostäder. Offentliga Hus ägarandel i Studentbostäder i Sverige AB är 44,9 %. Förvärvet genomfördes via kvittningsemission där Offentliga Hus sålde sina andelar i Studium till ett värde om 125 370 MSEK som betalades via revers, vilken senare kvittades mot andelarna i Studentbostäder i Sverige AB.

Nedan presenteras effekten av transaktionen i Offentliga Hus resultaträkning. Övriga kostnader består utöver sedvanliga transaktionskostnader av kostnader som avser utställda garantier på fastigheterna.

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 16 november 2018 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q4, okt – dec 2018
Årsredovisning 2018

21 februari 2019
4 april 2019

Offentliga Hus årsredovisning för 2017 publicerades den 10 april 2018 och finns tillgänglig via hemsidan, www.offentligahus.se

RESULTAT FRÅN AVVECKLAD VERKSAMHET

Andelsvärde Studentbostäder i Sverige AB	125 370
Frånträde Studium, koncernmässigt värde	-104 531
Övriga kostnader	-12 058
Resultateffekt	8 781

KONTAKT

Offentliga Hus i Norden AB
Nybrogatan 3
114 34 Stockholm
www.offentligahus.se
info@offentligahus.se

Lars Holm, VD
070 897 44 09
lars.holm@offentligahus.se

Niklas Eklund, CFO
070 969 29 69
niklas.eklund@offentligahus.se

Niklas Ericson, transaktionschef
070 888 72 21
niklas.ericson@offentligahus.se



OFFENTLIGA HUS

www.offentligahus.se