

► Vårt förvaltningsresultat ökade med 28 % under 2018

►  Vår omsättning ökade med 56 % till 215 MSEK (138)

► **212** samhällsfastigheter på 136 orter

OFFENTLIGA HUS

ÅRSREDOVISNING 2018



*En resurs för
samhället*

Offentliga Hus äger, förvaltar, vidareutvecklar och hyr ut samhällsfastigheter med det offentliga som fortsatt hyresgäst. I den här årsrapporten berättar vi om vår verksamhet och hur kommun, stat och landsting kan dra nytta av sina fastigheter för att klara välfärdsutmaningarna när Sverige växer.

Trevlig läsning!



”Vi erbjuder möjligheter för hela Sverige”

Parterna offentligt och privat har funnit varandra kring en större samhällsbärande idé.

► S. 2



Tillsammans över hela landet

Goda lösningar som offentligt och privat genomför tillsammans är något som behövs över hela landet.

► S. 6



Partnerskap för ett värdigare liv

Två parter som gör vad de är bäst på för samhället, där den ena fokuserar på fastigheter och den andra på vård.

► S. 8

VD HAR ORDET

Vi erbjuder möjligheter för hela Sverige

Offentliga Hus äger samhällsfastigheter från norr till söder i Sverige. En uttalad strategi som har sin grund i att såväl behov som affärer finns över hela landet. Där privat och offentligt var för sig kan göra det som de är bäst på och ändå mötas i ett gemensamt mål – att tillsammans bygga välfärd.

När Offentliga Hus grundades 2011 var vi först med att specialisera oss på affärsidén att förvärva, förvalta och förädla fastigheter med det offentliga som hyresgäst. Stat, kommun och landsting. Redan 2014 räknades vi som något av en veteran i ett ungt segment som då döptes till samhällsfastigheter. De senaste åren har samhällsfastigheter vuxit närmast explosionsartat med en mängd aktörer. Marknaden har mognat. När vi startade däremot såg det offentliga med viss skepsis på vår affärsidé. Idag är det inga konstigheter. Parterna offentligt och privat har funnit varandra kring en större samhällsbärande idé. Att göra det som man är bäst på. Den ena med fokus på fastigheter, den andra på välfärd.

Offentliga Hus har gått sin egen väg ända från start. Där många aktörer koncentrerar sig på storstadsregioner, koncentrerar vi oss istället på hela Sverige. Vi äger fastigheter i drygt hälften av landets kommuner. Det handlar om allt från det lilla vårdboendet till det stora polishuset. Vår rikstäckande närvaro är vår styrka tack vare att all förvaltning av våra fastigheter sköts av systerbolaget Nordic PM – som finns i hela landet. Det gör även goda affärer. Och tack vare Nordic PM kan vi också ta tillvara såväl affärer som hyresgäster, var de än befinner sig.



”

Där många aktörer koncentrerar sig på storstadsregioner, koncentrerar vi oss istället på hela Sverige.

Upplägget innebär också att Offentliga Hus kan ha en liten snabbfotad organisation fokuserad på affärer. I princip handlar det om att vi kan få ett prospekt, göra teknisk översyn och skaka hand på bara några dagar. Vår strategi gagnar det som av regeringen kallas ”låt hela landet växa”. Förvisso ser vi och många andra aktörer på de stora kommunerna, men vilka ser på de mindre kommunerna? Jo, vi ser dom. Med Offentliga Hus får alla möjligheten att sälja fastigheter, stärka kassorna, fokusera på välfärd och dessutom få en effektivare fastighetsförvaltning.

För oss handlar det inte om ”var”, utan snarare om ”var som helst”. Det viktiga är att båda parter har samma perspektiv - lång sikt. Det är precis vad samhällsfastigheter handlar om och något som Offentliga Hus bevisligen har. Ett exempel på det är att vi aldrig har sålt en samhällsfastighet. Eller att vi är med på de lösningar som behövs för att få en hyresgäst eller ort att utvecklas, oavsett det gäller om-, till- eller nybyggnation. Långsiktighet för en stabil utveckling är vad den framtida välfärden behöver. Ett samarbete mellan det privata och offentliga där var och en gör vad den är bäst på.

Så kan vi tillsammans möta de utmaningar och behov som demografi och urbanisering i allt raskare takt ställer på samhället.

Att Offentliga Hus har en viktig roll för hela landet är tydlig. Under 2018 har vi mer än dubblat vårt fastighetsvärde till 4 miljarder kr, inkluderas dessutom underskrivna affärer hamnar vi på drygt 5 miljarder kr. Resultatet landar på drygt en halv miljard. Belåningsgraden är under låga 50%. Det här visar på en mycket stark tillväxt, som bottnar i ett förtroende och behov av Offentliga Hus strategi och erbjudande. För hela Sverige. •

Lars Holm, VD

Det här är Offentliga Hus

Offentliga Hus förvaltar, vidareutvecklar och hyr ut samhällsfastigheter med det offentliga som fortsatt hyresgäst. Vi tar över fastighetsägandet från kommuner och landsting så att de fullt ut kan fokusera på det de gör bäst – att leverera en välfärd i världsklass.



”

**Vi har aldrig
sålt en sam-
hällsfastighet**

Offentliga Hus grundades 2011 som en av pionjärerna inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har mycket hänt – marknaden för samhällsfastigheter har växt explosionsartat och allt fler kommuner och landsting har överlåtit ägandet till fastig-

hetsproffs. Genom åren har vi kommit att bli en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler. Idag äger vi 212 samhällsfastigheter på 136 orter runtom i Sverige, till ett värde av drygt 4 miljarder kronor. Vårt bestånd innefattar allt från skolor och vårdboen-

den till bibliotek, polishus och vägstationer. Nyckeln till vår framgång stavas långsiktighet och aktivt ägande - vi har aldrig sålt en samhällsfastighet och sätter alltid våra hyresgäster i första rummet. Vi vet nämligen att samhällsservicen blir som bäst när den kan drivas på ett långsiktigt hållbart

sätt, och det kräver en lyhörd fastighetspartner som bottnar i sitt samhällsansvar.

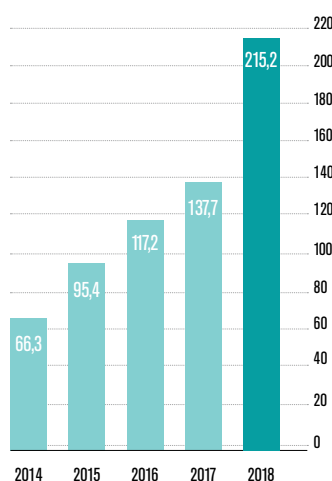
Offentliga Hus ska växa och en börsnotering är planerad inom 1–2 år. •

Nyckeltal 2018

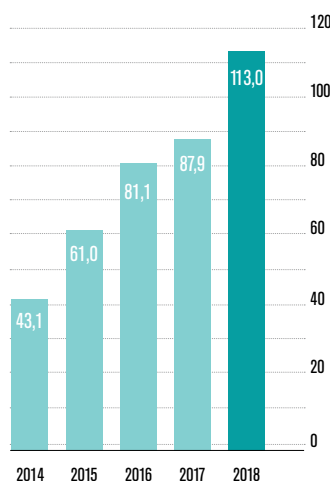
97%
EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

5,2 ÅR
GENOMSnittlig
ÅTERSTÅENDE
HYRESPERIOD

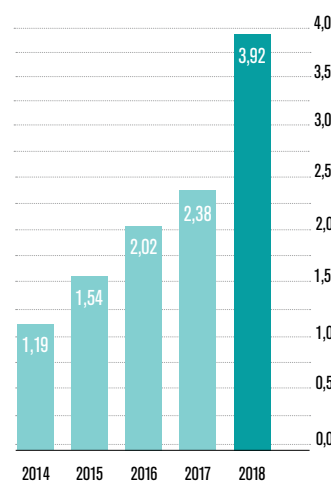
Nettoomsättning, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Totalt fastighetsvärde, MDR



ÅRET SOM GICK

Vårt bästa år någonsin

Offentliga Hus fortsätter att växa med bibehållen kvalitet för hyresgästerna. 2018 var vårt bästa år hittills. Vi gick från 91 till 212 fastigheter, stärkte våra intäkter genom omförhandling och förlängning av befintliga kontrakt och renodlade verksamheten mot det vi gör bäst – samhällsfastigheter.

Q1 • JANUARI-MARS

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

Q3 • JULI-SEPTEMBER

- Offentliga Hus AB, Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB sålde sina studentfastigheter för att tillsammans bilda Studentbostäder i Sverige AB. Ambitionen är att skapa ett rikstäckande fastighetsbolag som enbart fokuserar på studentbostäder. Värde fastighetsportföljen uppgår till ca 900 MSEK.
- Offentliga Hus emitterade framgångsrikt 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.

Q2 • APRIL-JUNI

- Tillträde av den portfölj av fastigheter som förvärvades av Svevia under fjärde kvartalet 2017.
- Förvärv av samhällsfastigheter för totalt 655 MSEK, med tillträde under fjärde kvartalet 2018.
- Genom ett aktivt arbete med ägda och nytillträdde fastigheter kunde ett större antal hyresavtal omförhandlas, utökas och förlängas. Detta medförde att marknadsvärdet på fastighetsportföljen ökade med 466 MSEK under perioden.
- Den 3 maj 2018 avhöll Offentliga Hus årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes 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 löste Offentliga Hus det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl.
- Offentliga Hus tecknade avtal om att använda ränteswappar. Av totala säkerställda krediter är drygt 50 % räntesäkrade, i linje med finanspolicyn som fastställdes under 2017 av styrelsen.

Q4 • OKTOBER-DECEMBER

- Förvärv av 4 fastigheter, med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 160 MSEK.
- Tillträde av 14 stycken tidigare förvärvade fastigheter utspridda i landet, med ett marknadsvärde om drygt 800 MSEK.
- Ett nytt 7-årigt hyreskontrakt tecknades i fastigheten Grönfinken 1 i Borås, med Borås Stad som hyresgäst. Totalt hyresvärde under perioden uppgår till 18,6 MSEK.



Psst! Läs mer om vår tillväxtresa på s. 7 ►

VÅR VERKSAMHET

Den bästa fastighetspartnern för kommuner och landsting

Allt fler kommuner och landsting ser fördelar med att överlåta drift och ägande av sina fastigheter till externa aktörer. Dels frigör det ekonomiska medel till annat när behovet av välfärdsinvesteringar ökar, och dels kan fastighetsdriften ofta skötas effektivare av proffs med lång erfarenhet och kunskap från fastighetssektorn.

Men för att samarbetet bli gynnsamt för kommunen eller landstinget krävs en fastighetspartner som verkligen förstår de behov och utmaningar som offentliga verksamheter möter. En partner som förstår att ekonomisk hållbarhet och långsiktighet är förutsättningar för att samhällsservicen ska kunna drivas med kvalitet; som sätter trygghet och långa relationer framför snabba vinster. •



Vad är en samhällsfastighet?

Offentliga Hus definierar samhällsfastigheter som fastigheter för offentlig verksamhet som finansieras av stat, kommun eller landsting. Det kan till exempel handla om skolor, polishus och vårdboenden, men också teatrar, kulturhus och vägstationer.



Fördelar med att äga samhällsfastigheter

- Långa hyresavtal
- Ekonomiskt stabila hyresgäster
- God avkastning i förhållande till risk
- Hög uthyrningsgrad
- Befolkningstillväxt väntas öka efterfrågan kommande år



Goda affärer framför snabba affärer

Sedan start har vi strävat efter att vara den bästa affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler. Vår filosofi är att goda affärer alltid är bättre än snabba affärer. Kvalitet och trygghet för våra hyresgäster är det viktigaste för oss som fastighetsägare och hyresvärd.

Helst ska våra hyresgäster trivas så bra att de aldrig lämnar oss. Därför ligger vårt fokus på långa och aktiva partnerskap, där vi löpande förädlar, utvecklar och renoverar vårt fastighetsbestånd. Det är investeringar som på kort sikt är kostsamma, men som lönar sig långsiktigt – både för våra

hyresgäster, för oss och för samhället i stort. Av samma anledning har vi aldrig sålt en samhällsfastighet. Vi vill helt enkelt skapa så bra förutsättningar som möjligt för att offentliga verksamheter ska kunna drivas på ett förutsägbart och tryggt sätt under många år framöver. •

Våra tjänster

Vi avlastar i rollen som fastighetsägare

Vi avlastar våra hyresgäster i rollen som fastighetsägare så att de fullt ut kan fokusera på sina huvuduppgifter. Detta gör vi tillsammans med Nordic PM som sköter den tekniska fastighetsförvaltningen och hanterar underhållet av fastigheten. 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. Vår samarbetspartner Nordic PM förvaltar 339 fastigheter över hela Sverige och avlastar oss genom att ta över hela förvaltningen, inklusive personalen.



Vi höjer kvaliteten på fastigheten

Vi förädlar och anpassar fastigheter till hyresgästens behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytor kan användas mer effektivt för ändamålet, oavsett

om det gäller en vårdfastighet eller en teater. De senaste 7 åren har vi genomfört tilläggsinvesteringar för sammanlagt 167 miljoner kronor.



Tillsammans över hela landet

För oss handlar samhällsfastigheter om att göra tillsammans. Offentligt och privat sida vid sida där båda drar nytta och hjälper varandra för ett gemensamt mål. Att skapa lösningar för att utveckla välfärden när det offentliga trängs mellan ökade kostnader på ena sidan, och minskade intäkter på den andra.

Offentliga Hus vill vara ett verktyg och bidra till att göra Sveriges kommuner mer attraktiva. Finna lösningar som

skapar mervärde för oss, det offentliga och samhället i stort. Och det är något som vi gjort sedan starten 2011. Att se hela samhället bortom nästa kvarter. Vilka behov finns? Vad kan vi göra för att åstadkomma just bättre och smartare lösningar till nytta för alla? Lösningar som faktiskt bygger ett samhälle från grund och uppåt.

För att åstadkomma det krävs ett nära samarbete vars fundament består av – lång sikt. Och det förklarar varför vi aldrig har sålt en samhällsfastighet.

”

Offentliga Hus vill vara ett verktyg och bidra till att göra Sveriges kommuner mer attraktiva

För goda långsiktiga relationer med det offentliga, hyresgäster och samhälle är helt enkelt den bästa affären. För alla parter. Goda lösningar som offentligt och privat genomför tillsammans är något som behövs över hela landet. Det är den enkla anledningen till att Offentliga Hus också har fastigheter från norr till söder, från stora orter till små. Även om vårt land står inför stora utmaningar, finns även stora möjligheter. Precis det som Offentliga Hus arbetar för. Över hela landet.



Våra fastigheter

Idag äger Offentliga Hus 212 samhällsfastigheter på 136 orter runtom i Sverige – allt från skolor och vårdhem till teatrar, polishus och bibliotek. Vi nischer oss mot små- och medelstora samhällsfastigheter utanför storstadsområdena.

Vår verksamhet är rikstäckande, men större delen av vårt bestånd finns i Värmland och Västra Götalandsregionen.

Våra fem största hyresgäster

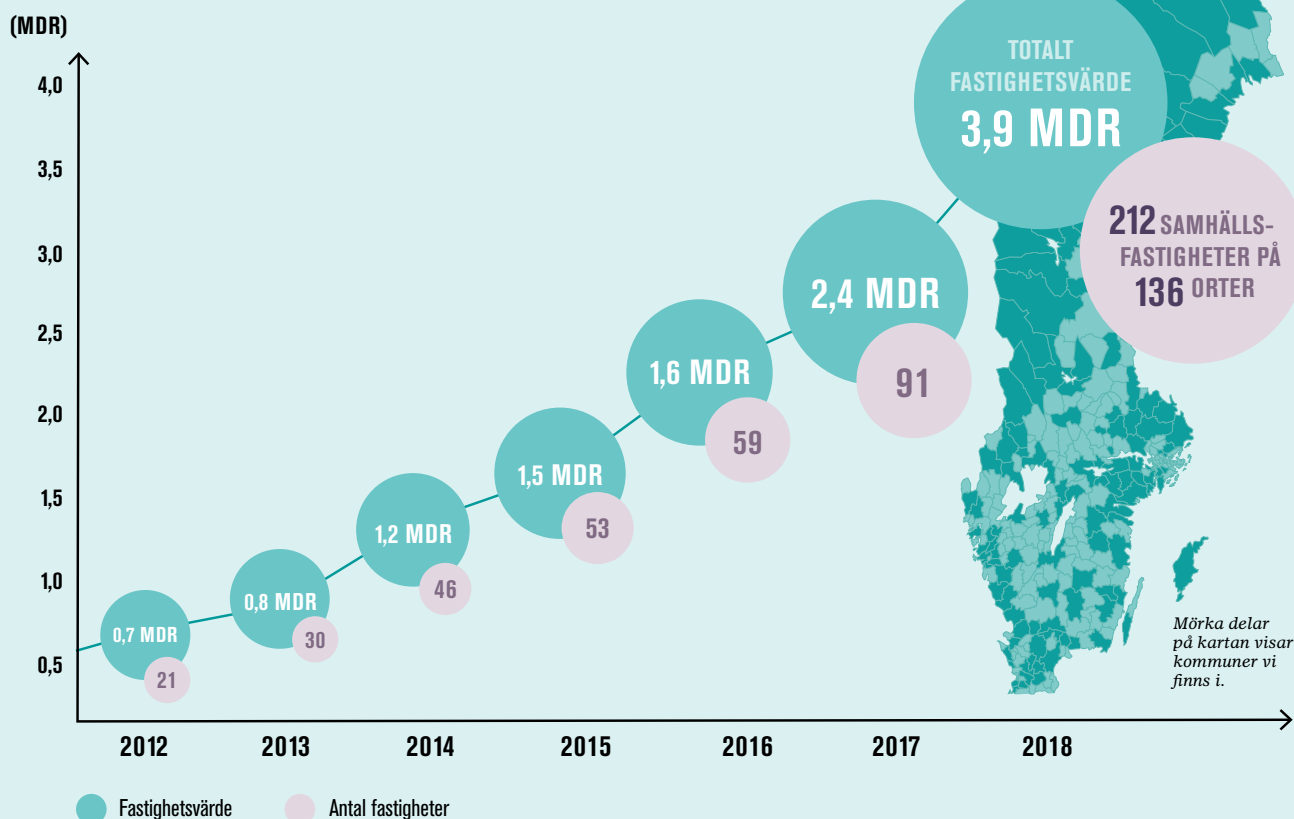
1. Svevia AB	12 %
2. Landstinget i Värmland	11 %
3. Sameskolstyrelsen	6 %
4. Polismyndigheten	6 %
5. Nytida Solhaga By AB	5 %

Stabila hyresgäster och långa kontrakt

■ % av totala hyresintäkter



Stadig tillväxt sedan start



Vår strategi

Små- och medelstora fastigheter

Vi riktar in oss på kvalitativa små- och medelstora fastigheter över hela Sverige. Som aktör inom samhällsfastigheter är vi nästan ensamma i detta mellansegment.

Skalfördelar där de gör nytta

Vi har det lilla företagets flexibilitet och personliga bemötande, men drar samtidigt nytta av skalfördelar där dessa skapar värde. Vårt avtal med det rikstäckande förvaltningsbolaget Nordic PM gör att vi kan erbjuda prisvärda förvaltningstjänster till alla våra hyresgäster.



Kvalitetsdriven tillväxt

Långsiktiga relationer med stat, kommun och landsting är kärnan i vår affär och vår viktigaste prioritet. Framöver ska vi fortsätta öka vår tillväxt och lönsamhet utan att göra avkall på kvaliteten gentemot våra hyresgäster.

VÅRT FOKUS



TILLVÄXT



LOKAL NÄRVARO



LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

SÅ JOBBAR VI – ETT EXEMPEL FRÅN VERKLIGHETEN

Offentliga hus förvärvar och tar över driften av kommunens skola



Partnerskap för ett värdigare liv

CASE FRÅN
VERKLIG-
HETEN

Något alla tjänar på - det är det som samhällsfastigheter handlar om, och som vårdföretaget Iris Utvecklingscenters samarbete och partnerskap med Offentliga Hus är ett gott exempel på. Två parter som gör vad de är bäst på för samhället, den ena med fokus på fastigheter och den andra på vård.



Iris Utvecklingscenter i Mullsjö

Iris Utvecklingscenter bedriver vård och behandling för människor med olika former av missbruk och psykisk ohälsa. Under 30 år har man behandlat drygt 3 000 klienter och har idag drygt 100 vårdplatser. En bevisligen framgångsrik vårdmodell som dock haltade när det kom till en sak. De fyra fastigheterna i södra Sverige som man ägde och där huvuddelen av vården bedrevs.

- Vi ville utveckla och expandera vår verksamhet men just det här med fastigheter var den största flaskhalsen för oss, berättar Erik Andrén, VD för Iris.

Iris stod i en uppförsbacke. Att sköta och förvalta fastigheterna kostade på i både pengar och energi, något som dessutom knappast hade med kärnverksamheten att göra. Att köpa nya fastigheter var även det en knepig historia, med en vinstmarginal på 3–5% tar det lång tid att bygga upp kapital och ändå ses som en risk hos banken.

Lösningen blev att sälja fastigheterna till Offentliga Hus. På köpet fick man ett partnerskap. För under mötena insåg båda parter att här fanns möjligheter att göra vad man är bäst på och samtidigt utvecklas tillsammans. Offentliga Hus förvärvar, äger och förvaltar fastigheter – och Iris hyr och bedriver vård. I samband med förvärvet

skrevs ett 15-årigt hyreskontrakt, ett tecken gott som något på en gemensam syn på långa perspektiv.

- Genom försäljningen fick vi tre saker, säger Erik Andrén. Kapital som vi behöver för att starta och utveckla nya verksamheter, en partner med lite mer muskler och kompetens för att köpa och förvalta fastigheter, och med det även möjligheter att expandera och etablera oss där vi finner de bästa förutsättningarna.

”

Det här är en modell som bara har vinnare

Offentliga Hus förvärvade Iris fastigheter under 2018. Nu blickar båda parter framåt med ytterligare förvärv och etableringar.

- Jag skulle nog kalla vårt samarbete för unikt, säger Lars Holm, VD för Offentliga Hus. Samtidigt är jag övertygad om att vi kommer att se betydligt fler exempel liknande det här framöver, för det här är en modell som bara har vinnare.

Ledning & styrelse



Lars Holm

VD

Tidigare Bankdirektör på Handelsbanken under 18 år, med ansvar för fem olika bankkontor. Lång erfarenhet av att bistå såväl kommunala och börsnoterade fastighetsbolag som privatägda fastighetsentreprenörer genom hela affären.



Niklas Eklund

CFO

20 års erfarenhet från banksektorn och har de senaste 12 åren haft olika chefsbefattningar inom Handelsbanken. Bred erfarenhet av att arbeta med stora fastighetsaktörer och gedigen kunskap om fastighetsrelaterade kreditfrågor.



Niklas Ericson

Transaktionschef

Mångårig erfarenhet från kapital- och fastighetsmarknaden i Sverige och Asien, där han bland annat har arbetat med att bygga upp Handelsbankens verksamhet i Kina. Tidigare chef för fastighetsfinansiering på Ålandsbanken.



Mats Hulth

Styrelseordförande



Ulf Adelsohn

Styrelseledamot



Pierre Ladow

Styrelseledamot



Svante Bengtsson

Styrelseledamot



Jacqueline Winberg

Styrelseledamot

Behöver ni någon att bolla fastighetsidéer med?

Vi på Offentliga Hus har många års erfarenhet av investeringar i samhällsfastigheter.

Kontakta oss!

Lars Holm, VD
070-897 44 09

Niklas Ericson, transaktionschef
070-888 72 21



Offentliga Hus i Norden AB
Nybrogatan 3
114 34 Stockholm
www.offentligahus.se
info@offentligahus.se
08-660 67 00

OFFENTLIGATALE

ÅRSREDOVISNING 2018

FASTIGHETSVÄRDE
3,92 MDSEK

NETTOOMSÄTTNING
215 MSEK

FÖRVALTNINGSRESULTAT
113 MSEK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

FINANSIELL INFORMATION

Förvaltningsberättelse	4
Finansiell ställning för koncernen	6
Koncernens förändring i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Finansiell ställning för moderbolaget	10
Moderbolagets förändring i eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Noter till de finansiella rapporterna	14
Försäkran	34
Revisionsberättelse	35
Bolagsstyrningsrapport	38
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	40
Kontakt	41

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Offentliga Hus i Norden AB ("Offentliga Hus"), org. nr 556824-2696, Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2018. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 8 maj 2019. Samtliga belopp är om inget annat anges redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

OFFENTLIGA HUS

Offentliga Hus bildades 2011 med en affärsidé att förvärva och förädla miljöer och fastigheter för att långsiktigt öka och stabilisera kommuners utveckling. Fokus ligger på fastigheter med offentlig sektor som hyresgäst och företrädesvis längre och stabila hyresavtal. Per bokslutsdagen uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 97 (96) %. Offentliga Hus är en långsiktig ägare av gjorda förvärv. Per 31 december 2018 äger Offentliga Hus 212 (91) samhällsfastigheter på 136 (39) orter.

Beståndet består av äldreboenden, skolor, landstingshus, studentboende, vårdcentraler, vårdboende, dagcenter, teater m.m. om totalt cirka 360 000 kvm (181 000) uthyrningsbar yta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Offentliga Hus har under året genomfört flertalet större förvärv. Under andra kvartalet förvärvades en fastighetsportfölj bestående av vägstationer och under fjärde kvartalet förvärvades 15 fastigheter, totalt uppgår dessa till ett redovisat värde om cirka 1,8 MDSEK. Fastigheterna som förvärvades i fjärde kvartalet består av polishus, vårdcentraler, skolor och behandlingshem.

Under året såldes även fastighetsportföljen "Studium" bestående av 14 fastigheter med studentlägenheter. Det såldes till den nybildade koncernen Studentbostäder i Sverige ("Studentbostäder"), dit även SBB och Amasten sålde sina studentfastigheter. Offentliga Hus äger 44,9% i Studentbostäder och förvärvade andelarna via en kvittningsemission. Studium såldes till Studentbostäder mot revers, som sedan kvittades mot 44,9% av andelarna i Studentbostäder.

Resultatandelen för perioden uppgår till 17 962 KSEK, se vidare i not 11 för uppdelning av resultatandelen på dess olika komponenter.

Under året har aktieägarlån om 66 288 KSEK omvandlats till aktieägartillskott.

Ikke säkerställda obligationer om 300 MSEK emitterades i september 2018 inom befintligt rambelopp om 700 MSEK. Sedan tidigare är 400 MSEK emitterade och obligationsprogrammet är därmed fulltecknat.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna uppgick till 207 553 KSEK (135 498) en ökning med 53,2 %. Förvaltningsresultatet uppgick till 112 978 KSEK (87 882), en ökning med 28,6 %. Ökningen är i sin helhet hänförlig till årets förvärv.

De centrala administrationskostnaderna ökade från 17 567 KSEK till 40 482 KSEK. De högre kostnaderna beror på att koncernens verksamhet har växt under året i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter och därigenom högre administrativa kostnader. Vidare har koncernen haft tre anställda under året, där årets personalkostnader uppgår till 6,4 MSEK (0).

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en belåningsgrad på 47 (57) % och en justerad soliditet inklusive aktieägarlån på 32 (30) %. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Finansnettot har ökat från -45 797 KSEK till -64 215 KSEK, vilket förklaras av tillkommande lån under året samt periodisering av finansieringskostnader kopplade till emitterade obligationer både under 2017 och 2018. Under året har cirka 50 % av lånen räntesäkrats. Värdeförändringen på räntederivat per 31 december 2018 uppgår till -3 116 KSEK (0). Räntesäkring är i linje med den finanspolicy som fastställdes i 2017.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (KSEK)

Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	215 176	137 745	117 226	95 380	66 252
Förvaltningsresultat	112 978	87 882	81 102	61 004	43 138
Balansomslutning	4 265 625	2 791 225	1 672 803	1 576 935	1 251 270
Justerad soliditet %	32,16	27,80	30,33	27,93	31,61
Belåningsgrad %	46,55	57,00	63,01	64,76	64,96
Moderbolaget	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	27 734	9 724	7 877	8 631	3 232
Rörelseresultat	-19 583	-9 581	-3 412	-5 549	-2 657
Balansomslutning	2 175 956	1 312 599	342 217	371 948	293 816

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Offentliga Hus redovisar ett resultat från andelar i intressebolag om 17 962 KSEK. Detta hänförs till kvittningen av andelarna i Studium mot andel i Studentbostäder då den positiva effekten uppstod i och med att inget avdrag för uppskjuten skatt gjordes. Offentliga Hus andel av Studentbostäders resultat under perioden uppgår till – 850 KSEK, se vidare i not 11.

Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Omförhandlade hyreskontrakt, investeringar och lägre direktavkastningskrav har haft en positiv påverkan på fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet per den 31 december uppgick till 3 915 104 KSEK (2 387 781). Förändringarna består av -410 MSEK i sålda fastigheter, 1 274 MSEK i investeringar samt förvärvade fastigheter och 663 MSEK i värdeförändringar.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2018 till 1 371 909 KSEK (776 042).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 77 159 KSEK (360 315). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 24 113 KSEK (30 324).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Moderbolagets kostnader avser bland annat central administration från det närstående företaget OH Management AB, koncerngemensamma kostnader samt personalkostnader. 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. Under 2018 har tre (0) personer varit anställda i moderbolaget.

BOLAGSSTYRNING

Offentliga Hus styrelse har under året sammanträtt 14 gånger. Förutom sedvanliga beslut om strategi och budget godkänner styrelsen varje enskilt förvärv.

PERSONAL

Offentliga Hus har tre anställda samt köper ekonomiska förvaltningstjänster från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 % av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50 % av Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl). Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som ägs till 70 % av Fastator.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Två fastigheter i Timrå har tillträtts den 29 mars.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktsidan 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 med en

genomsnittlig hyreskontraktstid på 5,2 (7,5) år. Osäkerheten gäller främst finansiering och räntekostnader. Offentliga Hus har som enligt den i 2017 fastställda finanspolicyn räntesäkrat skulderna till kreditinstitut. Per 31 december 2018 är cirka 50 % säkrat. Offentliga Hus har en genomsnittlig kapitalbindningstid på 3,7 (6,1) år.

FRAMTIDA UTVECKLING

Offentliga Hus har en ambition att fortsätta expansionen och förhandlar om ett flertal nya förvärv. Det allmänna transaktionsklimatet på fastighetsmarknaden är gott. Inklusive skrivna avtal per 31 december 2018 uppgår fastighetsvärdet till drygt 5 MDSEK. 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 relativ sänkning av koncernens finansieringskostnad.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	438 971 468
Årets resultat	-17 802 471
Totalt	421 168 997
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 5 000 kr per aktie	25 000 000
I ny räkning balanseras	396 168 997
Summa	421 168 997

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2018	2017
Hyresintäkter	4	207 553	135 498
Övriga intäkter		7 623	2 247
Summa rörelsens intäkter		215 176	137 745
Fastighetskostnader	5	-61 716	-32 296
Driftnetto		153 460	105 449
Central administration	5, 6, 7	-40 482	-17 567
Förvaltningsresultat		112 978	87 882
Andelar från intresseföretag	11, 27	17 962	0
Finansiella intäkter	9	4 068	2 266
Finansiella kostnader	10	-86 245	-48 063
Summa finansiella poster		-64 215	-45 797
Resultat före värdeförändringar		48 764	42 085
Värdeförändringar derivat	23	-3 116	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter		2 817	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	663 377	120 417
Resultat före skatt		711 842	162 502
Inkomstskatt	13	-165 170	-39 539
Årets resultat från kvarvarande verksamhet		546 672	122 963
Avvecklade verksamheter			
Årets resultat från avvecklade verksamheter	11, 27	7 908	11 134
Årets resultat		554 579	134 097
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat för året		554 579	134 097

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2018	2017
Periodens resultat	554 579	134 097
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	554 579	134 097
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	546 672	122 963
Moderbolagets ägare, avveklad verksamhet	7 908	11 134
Summa	554 579	134 097

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 915 104	2 387 781
Pågående nyanläggningar	15	16 516	7 887
Inventarier	16	6 414	620
Summa materiella anläggningstillgångar		3 938 034	2 396 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	11, 27	138 311	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 311	0
Omsättningstillgångar	18		
Kundfordringar	19	7 920	924
Övriga kortfristiga fordringar		84 132	29 558
Förutbetalda konstader och upplupna intäkter	20	20 069	4 140
Likvida medel	21	77 159	360 315
Summa omsättningstillgångar		189 280	394 937
SUMMA TILLGÅNGAR		4 265 625	2 791 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	29	500	500
Pågående nyemission		-	74 952
Övrigt tillskjutet kapital		414 697	347 259
Balanserad vinst		956 712	353 331
Summa eget kapital		1 371 909	776 042
Långfristiga skulder	18		
Uppskjutna skatteskulder	13	264 334	126 098
Långfristiga skulder till kreditinstitut	22	1 768 574	1 291 084
Obligationslån	22	683 605	381 134
Skulder till koncernföretag		0	66 288
Derivat	23	3 116	0
Summa långfristiga skulder		2 719 629	1 864 604
Kortfristiga skulder	18		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	22	53 987	69 264
Leverantörsskulder		42 768	16 422
Skuld till ägarföretag		4 825	4 108
Aktuella skatteskulder		0	7 400
Övriga kortfristiga skulder		303	713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	72 204	52 672
Summa kortfristiga skulder		174 087	150 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 265 625	2 791 225

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Ingående balans per 1 januari 2017 enligt fastställd balansräkning	50	0	106 723	318 486	425 259
Årets resultat				134 097	134 097
Övrigt totalresultat för året				0	-
Summa totalresultat				134 097	134 097
Nyemission	450	74 952		-450	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	450	74 952	166 734	-25 450	216 686
Utgående balans per 31 december 2017	500	74 952	273 457	427 133	776 042
Årets resultat				554 579	554 579
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat				554 579	554 579
Genomförd nyemission		-74 952	74 952		-
Aktieägartillskott			66 288		66 288
Utdelning				-25 000	-25 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-74 952	141 240	-25 000	41 288
Utgående balans per 31 december 2018	500	0	414 697	956 712	1 371 909

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		112 978	97 770
Avskrivningar	16	588	38
Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner		0	-
Erhållen ränta		158	4
Betald ränta		-81 010	-58 520
Betalda inkomstskatter		-8 601	-8 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		24 113	30 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-77 042	-10 791
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		48 420	-5 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 509	14 517
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-1 289 435	-244 110
Investeringar i pågående nyanläggningar	15	-8 628	-
Investeringar i inventarier	16	-6 382	-
Avyttring fastigheter		6 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 298 445	-244 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	30	0	-384 962
Upptagna lån	30	1 354 741	1 007 181
Amortering av lån	30	-314 294	-52 138
Lämnad utdelning		-25 000	-25 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 015 447	545 081
Avgående kassa hänförligt till avvecklad verksamhet	27	4 351	0
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-283 156	315 488
Likvida medel vid årets början		360 315	44 827
Likvida medel vid årets slut	20	77 159	360 315

FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2018	2017
Övriga intäkter	4	27 734	9 724
Summa rörelsens intäkter		27 734	9 724
Personalkostnader	7	-6 404	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-40 819	-19 305
Avskrivningar	16	-94	0
Rörelseresultat		-19 583	-9 581
Resultat från andelar i koncernföretag	8	1 625	-550
Finansiella intäkter	9	31 883	7 201
Finansiella kostnader	10	-69 295	-27 070
Summa finansiella poster		-35 787	-20 419
Bokslutsdispositioner	12	37 568	39 195
Resultat före skatt		-17 802	9 195
Inkomstskatt	13	0	-2 172
Årets resultat		-17 802	7 023

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2018	2017
Årets resultat	-17 802	7 023
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-17 802	7 023

FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1 069	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 069	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	454 387	306 536
Fordringar hos koncernföretag		1 596 877	550 576
Summa finansiella tillgångar		2 051 264	857 112
Omsättningstillgångar	18		
Kundfordringar	19	4 957	1 781
Fordringar hos koncernföretag		0	109 922
Övriga kortfristiga fordringar		61 777	16 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	51 880	17 216
Likvida medel	21	5 010	309 684
Summa omsättningstillgångar		123 623	455 487
SUMMA TILLGÅNGAR		2 175 956	1 312 599
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	500	500
Pågående nyemission		-	74 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		438 971	315 708
Årets resultat		-17 802	7 023
Summa eget kapital		421 669	398 183
Långfristiga skulder	18		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	22	914 202	405 392
Obligationslån	22	683 605	381 134
Skulder till koncernföretag	22	74 073	30 012
Derivat	23	3 116	0
Summa långfristiga skulder		1 674 996	816 538
Kortfristiga skulder	18		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	22	34 283	38 745
Leverantörsskulder		29 251	8 181
Skulder till koncernföretag		6 244	29 598
Skatteskulder		1 288	2 878
Övriga kortfristiga skulder		218	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 006	18 476
Summa kortfristiga skulder		79 291	97 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 175 956	1 312 599

FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Tecknat men ej inbetalt AK	Balanserad vinst	Summa
Ingående balans per 1 januari 2017 enligt fastställd balansräkning	50	0	99 472	99 522
Årets resultat			7 023	7 023
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat	0	0	7 023	7 023
Pågående nyemission	450	74 952	-450	74 952
Utdelning			-25 000	-25 000
Aktieägartillskott			241 686	241 686
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	450	74 952	216 236	291 638
Utgående balans per 31 december 2017	500	74 952	322 731	398 183
Årets resultat			-17 802	-17 802
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat			-17 802	-17 802
Nyemission		-74 952	74 952	-
Utdelning			-25 000	-25 000
Aktieägartillskott			66 288	66 288
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-74 952	116 240	41 288
Utgående balans per 31 december 2018	500	0	421 169	421 669

FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	Not	2018	2017
Kassaflöde för rörelsen			
Rörelseresultat		-19 583	-9 581
Avskrivningar		94	
Erhållen ränta		0	129
Betald ränta		-56 597	-30 343
Betald inkomstskatt		-1 590	-163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-77 676	-39 958
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		67 547	-7 390
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-14 352	4 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 481	-25 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	16	-1 163	
Förvärv av dotterföretag		-15 305	-20 168
Avyttrade dotterbolag		0	0
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 320 648	-442 146
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		282 812	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 054 304	-462 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott			
Apportemission			
Upptagna lån		1 129 548	923 904
Amortering av lån		-330 436	-36 040
Utdelning		-25 000	-25 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		774 112	862 864
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-304 674	309 583
Likvida medel vid årets början		309 684	101
Likvida medel vid årets slut		5 010	309 684

Noterna på sidorna 18 till 41 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

NOTER

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Offentliga Hus i Norden AB (organisationsnummer 556824-2696) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Offentliga Hus i Norden AB ägs till 100 % av Offentliga Hus i Norden Holding AB (organisationsnummer 556971-0113), som i sin tur slutligen ägs till 50 % av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50 % av Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl). Företaget är moderbolag i Offentliga Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med kommuner och landsting som hyresgäster. Moderbolaget och koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (KSEK) om inget annat anges.

Styrelsen har den 4 april 2019 godkänt denna koncernårsredovisning för offentliggörande.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Offentliga Huskoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av förvaltningsfastigheter samt derivat.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018:

IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en

ny nedskrivningsmodell. Koncernen har endast kundfordringar och likvida medel som finansiella tillgångar och dessa påverkas ej av den nya standarden. Största delen av koncernens finansiella skulder fortsätter att redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Under året har räntederivat anskaffats, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Inga effekter av jämförelsetal vid övergången har noterats. Reglerna för borttagande från balansräkningen har överförts från IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och har inte ändrats.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. Då koncernens intäkter består av hyresintäkter, som redovisas enligt IAS 17, har denna standard inte påverkat redovisningen av intäkterna. Enligt standardens upplysningskrav ska uppgift lämnas om intäkterna från vidaredebitering av mediakostnader, se not 4.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard IFRS 16 som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Offentliga Hus har endast ett fåtal avtal som leasetagare. Dessa består av anställdas leasingbilar, en tomträtt samt bolagets kontorslokal. Den initiala leasingkulden samt nyttjanderätten för dessa kommer att uppgå till 12 MSEK. Koncernen har inga korttidskontrakt eller kontrakt av mindre värde. Inga rörliga kostnader kopplade till dessa avtal utgår. Förenklad övergångsmetod kommer att tillämpas och därmed räknas inga jämförelsetal om. Bedömning görs att den nya standarden inte kommer få väsentlig påverkan på koncernens nyckeltal. Standarden tillämpas från 1 januari 2019.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.1 Segmentsrapportering

Offentliga Hus verksamhet utgörs av investering i samhällsfastigheter. Koncernens verksamhet anses därför utgöras av ett enda segment och det är enligt detta segment som styrelse och ledning följer upp den finansiella ställningen.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 4 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17. Koncernen utför ingen teknisk förvaltning eller annan service, då merparten av avtalen är så kallade Triple-Net-avtal, där hyresgästen står för de kostnader som i annat fall hade bekostats av fastighetsägaren. Utöver hyresintäkter finns en mindre del vidaredebitering av mediakostnader.

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Offentliga Hus sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Offentliga Hus inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.4.2 Administrationskostnader

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

2.4.3 Personalkostnader

Ersättning till anställda består av löner, pensioner, betald semester och sjukfrånvaro. Dessa redovisas i vartefter de anställda har utfört sitt arbete. Endast avgiftsbestämda pensionsplaner finns i koncernen. I det fallet en anställd sägs upp redovisas kostnaden avseende uppsägningen vid dess skede då det är mer sannolikt än inte att en uppsägning kommer att fullföljas. Löner sätts utifrån marknadsmässiga grunder där benchmark görs mot jämförbara bolag och förankras hos styrelsen.

2.4.4 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.4.5 Avvecklad verksamhet

Under tredje kvartalet 2018 har ett dotterbolag med en portfölj av studentbostäder avvecklats, se vidare i not 11 och 27. Dotterbolaget presenteras som avvecklad verksamhet då det är en väsentlig verksamhet som särskiljer sig från övriga fastigheter i koncernen. Resultatet presenteras på egen rad samt i not tillsammans med balansräkning och kassaflödesanalys. Redovisning och upplysning sker i enlighet med IFRS 5, där den avyttrade tillgångens finansiella ställning presenteras separat från den kvarvarande verksamheten.

2.5 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. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Offentliga Hus är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.6 Inventarier

Inventarierna består främst av inventarier tillhörande förvaltningsfastigheterna, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

2.7 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöms kunna göras först efter att projektet är färdigställt och omklassificeras då till fastigheter.

2.8 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.

NOTER

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. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

2.9 Intressebolag

Ett bolag redovisas som intresseföretag när Offentliga Hus har som minst 20 % av rösterna och mest 50 % eller på annat vis har möjlighet till betydande inflytande i bolaget. Redovisning sker enligt kapitalandelmetoden och vad som föreskrivs i IAS 28. Värde redovisas initialt till anskaffningsvärdet med tillägg för förvärvs-kostnader. Därefter görs justering av värdet såsom Offentliga Hus andel av intressebolagets nettotillgångar förändras.

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta. Finansiella skulder klassificeras som och redovisas till upplupet anskaffningsvärde såvida de inte är derivat. Derivat redovisas till verkligt värde med verkligt värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

2.10.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.10.2 Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Offentliga Hus lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Denna beräknas utifrån förväntade framtida förluster. Historiska värdeminskningar justeras utifrån framåtblickade information.

2.10.3 Skulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Offentliga Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskotts-betalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

2.10.4 Derivatinstrument

Offentliga Hus använder räntederivat för att minska ränterisken. Samtliga kreditavtal löper med rörlig ränta och i och med räntederivaten byts rörlig ränta mot fast ränta. Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar över resultatet i enlighet med IFRS 9. Verkligt värde fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden enligt avtalens villkor och förfallodagar samt rådande marknadsräntor. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13, där värdering har gjorts med hjälp av observerbar data.

2.10.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Offentliga Hus bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade nedskrivningsmodellen och redovisar förväntade kundförluster för återstående löptid. Bedömningen baseras på om det finns betalningshistorik och antaganden om framåtblickande information.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

2.10.6 Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

NOTER

2.11 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Erhållna aktieägartillskott redovisas som Övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

2.12 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.13 Eventualförpliktelse (ansvarsförbindelse)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapportering utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i

årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat och rapport över förändringar i eget kapital.

2.14.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.14.2 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. Moderbolaget har även intäkter i form av vidarefakturer till dotterbolag för centrala kostnader. Dessa faktureras och redovisas vartefter de uppstår.

2.14.3 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Offentliga Hus har valt att redovisa enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

2.14.4 Borgensåtaganden/finansiella garantier

Moderbolaget har tecknat borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. En sådan förpliktelse klassificeras enligt IFRS som ett finansiellt garantiavtal. För dessa avtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 [IAS 39 p2], och redovisar därmed borgensförbindelsen som en ansvarsförbindelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande, görs en avsättning.

2.15 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 årsredovisningen 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.

NOTER

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet, %

Eget kapital i % 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.

2.16 Avrundning

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

NOT 3. VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av Offentliga Hus finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av externa oberoende värderingsmän. 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. Avsnittet om marknadsvärdering i not 14 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärfvas 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 Huskoncernen 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.

NOT 4. HYRESINTÄKTER

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsporföljen uppgick vid årsskiftet till 5,2 (7,5) år exklusive bostäder. Samtliga hyreskontrakt klassificeras redovisas enligt IAS 17. Då koncernens fastigheter har Triple-net avtal utgår ingen service. Det är systerbolaget Nordic PM som sköter den tekniska förvaltningen. Koncernens intäkter från vidaredebitering av mediakostnader uppgår till 8 (5) MSEK. Region Värmland står enskilt för över 10 % av totala intäkter. Under 2018 uppgår intäkter från dem till 21 917 KSEK (18 335).

Övriga intäkter i år består av en försäkringsersättning om 3,2 MSEK (0) samt intäkter från den avvecklade delen "Studium", se vidare i not 11 samt 27.

Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade centrala administrationskostnader.

Nedan redovisas de hyreskontrakt som är avtalade per den 31 december 2018. Beloppet överstiger årets hyresintäkter då intäkterna redovisas först från förvärvsdagen avseende under året tillkommande fastigheter och hyreskontrakt.

Kontraktportföljens förfallostruktur	2018		2017	
	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år*	363	69 115	78	43 373
2020	192	33 227	22	22 621
2021	68	32 784	17	12 680
2022	33	40 137	6	4 311
2023	123	15 796	4	5 450
Senare än 5 år	84	75 455	54	69 708
	753	266 514	181	158 143

NOTER

NOT 5. KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Taxebundna kostnader	-23 609	-11 409	-	-
Fastighetsskatt	-6 882	-1 795	-	-
Övriga direkta fastighetskostnader	-30 637	-20 577	-	-
Avskrivningar	-588	-195	-	-
Övriga externa kostnader	-40 482	-13 931	-40 819	-19 305
Summa	-102 198	-47 907	-40 819	19 305
<i>Fördelat i resultaträkningen</i>				
Fastighetskostnader	-61 716	-32 021	-34 415	-
Personalkostnader	-6 404		-6 404	
Central administration	-34 078	-15 886	-	-19 305
Summa	-102 198	-47 907	-40 819	19 305

NOT 6. CENTRAL ADMINISTRATION

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central

administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring. bolagen. Dessa kostnader vidarefaktureras till dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ersättning till revisorer				
PwC				
- Revisionsuppdraget	2 661	1 489	300	275
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	96	0	74	-
- Skatterådgivning	17	49	-	29
- Övriga tjänster	0	222	-	-
Övriga revisionsbolag	49	0	-	-
Summa	2 823	1 760	374	304

NOT 7. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Utöver anställd personal köps administrativa tjänster från de närstående företagen OH Management AB och Nordic PM AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och ledande befattningshavare	4 206	661	4 206	661
Övriga	0	0	0	0
Summa löner och ersättningar	4 206	661	4 206	661
Pensionskostnader – ledande befattningshavare	708	0	708	0
Pensionskostnader – övriga anställda	0	0	0	0
Sociala avgifter	1 262	0	1 262	0
Summa	6 176	661	6 176	661

NOTER

Ersättning och övriga förmåner 2018

Ledande befattningshavare	Grundlön inkl tillägg	Styrelse-arvode 1)	Sociala avgifter	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Mats Hulth		200	33				233
Styrelseledamot Ulf Adelsohn		200	33				233
Styrelseledamot Pierre Ladow		200	63				263
Styrelseledamot Jacqueline Winberg		200	63				263
Styrelseledamot Svante Bengtsson		200	63				263
VD	1 334		419		316	39	2 108
Övriga ledande befattningshavare	1 872		588		392	35	2 887
Summa	3 206	1 000	1 262	-	708	74	6 250

Samtlig personal som finns i koncernen är anställda i moderbolaget. Medeltalet anställda under året uppgår till tre personer, varav samtliga är män. Inget styrelsearvode utgår till styrelsen i dotterbolag.

1) Styrelsearvode redovisas allteftersom det upparbetas.

Grundlön / Styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not. Ersättning till ledande befattningshavare avser bruttolön, pension och övriga ersättningar i form av skattepliktiga förmåner.

Bonus / Rörliga ersättningar

Inga rörliga ersättningar har utgått för 2018.

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning från bolagets sida. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vid uppsägning från vardera håll utgår inget avgångsvederlag.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2018		2017	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	3	0	0
Koncernen totalt	8	7	7	6

NOT 8. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-	-550
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Resultat från försäljning koncernföretag	-	23	1 625	-
Summa resultat från koncernföretag	0	23	1 625	-550

NOTER

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	-	2 266	3 054	-
Ränteintäkter från avyttrade dotterbolag	4 068	-	28 829	7 201
Summa finansiella intäkter	4 068	2 266	31 883	7 201

NOT 10. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, kreditinstitut	-38 818	-29 843	-20 970	-4 277
Räntekostnader, obligationslån	-37 976	0	-37 976	0
Räntekostnader, lån till närstående	-5 092	-13 219	-475	-12 230
Räntekostnader, övriga	-	-127	-	-1
Övriga finansiella kostnader	-8 241	-3 705	-7 766	-2 600
Räntekostnader koncernbolag	-	-6 929	-750	-6 929
Valutakursförändringar	-1 358	-1 033	-1 358	-1 033
Avvecklade verksamheter	5 240	6 793	0	0
Summa finansiella kostnader	-86 245	-48 063	-69 295	-27 070

NOT 11. INTRESSEFÖRETAG

Offentliga Hus äger 44,9 % av bolaget Studentbostäder i Sverige AB ("Studentbostäder"), org.nr 559163-0727, med säte i Stockholm. Studentbostäder äger och förvaltar studentbostäder runt om i Sverige. Den studentportfölj som tidigare ägdes av Offentliga Hus, kallat "Studium" bestående av 14 fastigheter, såldes till Studentbostäder under 2018. Se även mer information i not 27. Bolaget är nystartat år 2018, varför inga jämförelsesiffror finns. Redovisning sker enligt kapitalandelsmetoden där värdering initialt skett till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader och sedan har värdet justerats med Offentliga Hus andel av Studentbostäders resultat under perioden.

Då andelarna har värderats till anskaffningsvärde, vilket även inkluderar transaktionskostnader, överstiger det redovisade värdet

Offentliga Hus kapitalandel av Studentbostäder. Vid en portföljvärdering av Studentbostäders fastigheter har externa certifierade värderingsmän tillsatt portföljen en premie om 5 %. Ingen nedskrivning görs då det mot bakgrund av portföljvärderingen samt av företagsledningen bedömda framtidsutsikter inte anses finnas ett långsiktigt nedskrivningsbehov.

Som även framgår av not 27 så genomfördes köpet via en kvittningsemission. Offentliga Hus sålde Studium för 125 370 KSEK och fick i utbyte en fordran som sedan kvittades mot aktier i Studentbostäder.

	Koncernen
Redovisat värde, KSEK	2018-12-31
Ingående värde	0
Anskaffningsvärde	125 370
Förvärvskostnader	13 791
Resultatandel under perioden	-850
Summa andelar i intresseföretag	138 311

	Koncernen
Resultatandel, KSEK	2018-12-31
Anskaffningsvärde	125 370
Reserv, underhållskostnader	-3 200
Nettotillgångar Studium	-103 358
Resultatandel Q4 2018	-850
Summa andelar i intresseföretag	17 962

NOTER

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE AB, FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG



Resultaträkning, KSEK	2018, 3M
Hyresintäkter	18 905
Fastighetskostnader	-11 948
Övriga rörelsekostnader	-1 998
Central admin	-4 401
Räntekostnader	-2 261
Aktuell skatt	-74
Uppskjuten skatt	-117
Årets resultat	-1 894
<i>Varav Offentliga Hus resultatandel</i>	<i>-850</i>
 Balansräkning, KSEK	 2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar	893 320
Uppskjuten skattefordran	887
Kortfristiga fordringar	28 353
Likvida medel	3 931
Eget kapital	266 773
<i>Varav Offentliga Hus resultatandel</i>	<i>119 781</i>
Långfristiga skulder, kreditinstitut	474 765
Övriga långfristiga skulder	159 642
Kortfristiga skulder	25 311

NOT 12. BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	43 609	40 820
Lämnade koncernbidrag	-6 041	-1 625
Summa bokslutsdispositioner	37 568	39 195

NOT 13. INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt på årets resultat	-4 557	-3 716	0	-2 172
Justeringar avseende tidigare år	-98	-78	-	-
Uppskjuten skatt	-160 515	-37 230	-	-
Avvecklade verksamheter	-	1 485	-	-
Summa inkomstskatt	-165 170	-39 539	0	-2 172

NOTER

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	711 842	175 121	-17 802	9 195
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22 %	-156 605	-38 527	3 917	-2 023
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	8 859	0	-357	0
- Ej avdragsgilla kostnader	-4 316	-147	737	-149
- Skatt på periodiseringsfonder	-	0	-	0
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	1 190	481	-	0
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-5 856	-1 916	-6 135	0
- Nedskrivning/omvärdering uppskjuten skattefordran ¹	-10 510	966	-	0
- Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	-1 566	-	0
- Ej redovisad aktuell skatt	0	0	-	0
- Förvärvad skattekostnad	0	-237	-	0
Skatteeffekt av IB, ändrad skattesats ²	2 339	0	-	0
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-272	-78	-	0
Summa skattekostnad	-165 170	-41 023	0	-2 172

1) Uppskjuten skattefordran redovisas ej om det beror på att uppskjuten skatteskuld ej redovisats vid förvärv. Beloppet blir då en reducering av den oredovisade uppskjutna skatteskulden.

2) Avser effekten av ändrad skattesats i den ingående balansen. Offentliga Hus har använt skattesatsen 21,4% vid beräkning av den latenta skatten avseende fastigheterna.

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:

-23,3%

-23,4%

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2018	2017
Obeskattade reserver	-	-
Förvaltningsfastigheter	-160 515	-37 230
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-160 515	-37 230

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2018	2017
Obeskattade reserver	0	4
Förvaltningsfastigheter	264 334	126 094
Summa uppskjuten skatt	264 334	126 098

NOTER

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 %. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräk-

ningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen 21,4 %. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas för underskottsavdrag, som i koncernen uppgår till 27 092 KSEK (8 774) och i moderbolaget till 24 435 KSEK (0), då dessa inte bedöms kunna nyttjas inom en överskådlig framtid. För avstämning av skattekostnaden för avvecklade verksamheter, se not 27.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2018	2017
Ingående balans	126 098	88 864
Förvärvat uppskjuten skatt på obeskattade reserver	0	4
Uppskjuten skatt, avyttrade fastigheter	-22 279	0
Förvaltningsfastigheter	160 515	37 230
Utgående balans	264 334	126 098

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Offentliga Hus redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försälda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår. Samtliga värderingar har utförts av Samhällsbyggarna auktoriserade värderingsmän.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderingsmännen genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har besiktigats och besiktningen omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokaler attraktivitet.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerarens direktavkastningskrav o.s.v. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits. Direktavkastningskraven uppgår från 3,75 till 12,50 %.

Samtliga marknadsvärderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	2 387 781	2 019 155
Förvärvade fastigheter	1 258 985	227 455
Investeringar i befintliga fastigheter	7 343	10 039
Utrangerat	0	-1 181
Avyttrade fastigheter	-409 800	0
Omklassificerat från pågående arbeten	7 418	110
Värdeförändring, kvarvarande verksamhet	663 377	11 786
Värdeförändring, avvecklad verksamhet	-	120 417
Redovisat fastighetsvärde	3 915 104	2 387 781
Skattemässiga värden	1 237 520	889 573

NOTER

Koncernens fastigheter består av äldreboenden, skolor, landstingshus, vårdcentraler, vårdboende, dagcenter, vägstationer, filmstudio m.m med framförallt kommuner och landsting som hyresgäster. Total uthyrningsbar yta cirka 360 000 (180 000) kvm.

Kassaflödeskalkylerna baseras under 2018 på ett inflationsanta-gande om 2 % per år under kalkylperioden (2017: 1 respektive 2 %).

Direktavkastningskraven varierar från 3,75 (4,10) % till 12,50 (8,50) %. Vid en minskning av det initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 %) skulle värdet uppgå till 4 331 139 (1 780 747) KSEK, vid en ökning av initiala direktavkastningskravet

med 50 punkter (0,5 %) skulle marknadsvärdet uppgå till 3 534 822 (1 487 892) KSEK. Kalkylräntan sätts av externa värderare som gör bedömning utifrån marknadens krav på risktillägg, vilket varierar med objektets typ, läge, alternativinvesteringar, hyres-gäster, kontraktsammansättningar etc.

Vid en minskning av marknadshyrorna med 5 % skulle värdet uppgå till 3 660 228 (1 560 237) KSEK, vid en ökning av marknadshyrorna med 5 % skulle marknadsvärdet uppgå till 4 174 370 (1 682 163) KSEK.

NOT 15. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	7 887	510
Omklassificerat till fastigheter	-7 417	-110
Årets aktiveringar	16 422	7 487
Avyttrade	-376	-
Utgående balans	16 516	7 887

NOT 16. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	1 148	682	-	-
Omklassificerat	-	-	-	-
Förvärvade inventarier	6 167	353	-	-
Årets inköp	1 326	113	1 163	-
Utgående anskaffningsvärde	8 641	1 148	1 163	0
Avskrivningar				
Ingående anskaffningsvärde	-528	-333	-	-
Förvärvade avskrivningar	-1 111	-	-	-
Årets avskrivningar	-588	-195	-94	-
Utgående avskrivningar	-2 227	-528	-94	0
Utgående balans	6 414	620	1 069	0

NOT 17. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	306 536	211 416
Årets investeringar	15 655	92 219
Aktieägartillskott i befintliga bolag	149 463	2 901
Försäljning koncernföretag	-17 267	0
Utgående anskaffningsvärde	454 387	306 536

NOTER

Koncernen hade följande dotterbolag den 31 december 2018;

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
OH Bunge AB	556872-0964	Stockholm	100%	500	776	776
OH Lödöse AB	556852-1560	Stockholm	100%	1 000	100	100
- Lödösehus 3 KB	916896-0210	Stockholm	100%	-	-	-
- Lödösehus 4 KB	916896-0228	Stockholm	100%	-	-	-
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Stockholm	100%	100 000	7 432	7 132
OH Fyllinge AB	556435-6102	Stockholm	100%	1 000	21 316	21 316
AB Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Stockholm	100%	500	1 250	1 250
OH Årjäng AB	556892-6041	Stockholm	100%	50 000	30 676	30 676
OH Landskrona Fastigheter AB	556872-0956	Stockholm	100%	500	3 050	3 050
OH Bagg AB	556981-3974	Stockholm	100%	500	1 844	1 844
OH Borås AB	556982-9632	Stockholm	100%	500	57 023	57 023
- KB Fastigheten Liljedal	969622-2760	Borås	100%	-	-	-
- KB Fjolner 21	969621-9501	Ulricehamn	100%	-	-	-
- KB Grönfinken 1	969621-5954	Borås	100%	-	-	-
OH Nya Torg AB	556981-3982	Stockholm	100%	500	9 416	9 416
OH Karlsvik AB	556983-1349	Stockholm	100%	500	8 250	8 250
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Stockholm	100%	1 000	25 159	25 159
OH Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100%	1 000	25 459	25 459
OH Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100%	1 000	14 385	14 385
OH Hallsta AB	559004-1702	Stockholm	100%	1 000	5 430	5 430
OHNYAB 17 AB	559075-5129	Stockholm	100%	1 000	2 810	1 110
OHNYAB 18 AB	559075-5137	Stockholm	100%	1 000	2 091	1 091
OHNYAB 19 AB	559090-0055	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 20 AB	559089-7905	Stockholm	100%	50 000	250	250
OHNYAB 21 AB	559089-7913	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 22 AB	559089-7921	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 23 AB	559089-7939	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 25 AB	559089-7954	Stockholm	100%	50 000	77 050	50
OHNYAB 26 AB	559089-7962	Stockholm	100%	50 000	100	100
OHNYAB 27 AB	559089-7970	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 30 AB	559082-7811	Stockholm	100%	50 000	150	50
OHNYAB 31 AB	559163-9645	Stockholm	100%	50 000	250	50
- OH Nynäs AB	556887-6626	Stockholm	100%	100 000	-	50
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	100%	50 000	141 240	17 267
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm	100%	500	1 645	74 952
OH Väg Syd AB	559102-9789	Stockholm	100%	1 000	1 769	-
OHNYAB 33 AB	559163-9629	Stockholm	100%	50 000	75	-
OHNYAB 34 AB	559163-9652	Stockholm	100%	50 000	75	-
OHNYAB 35 AB	559169-8542	Stockholm	100%	50 000	75	-
OHNYAB 29 AB	559082-7803	Stockholm	100%	50 000	450	50
-OH Skåne AB	559163-0198	Stockholm	100%	500	0	-
OH Iris AB	559033-4339	Stockholm	100%	500	11 891	-
OHNYAB 32 AB	559163-9611	Stockholm	100%	50 000	250	-
-OH Hässleholm AB	556466-5452	Stockholm	100%	100	-	-
NSH NY1 AB	559087-6719	Stockholm	100%	50 000	550	-
-OH Västberga AB	556760-9465	Stockholm	100%	100 000	-	-
NSH NY2 AB	559087-6701	Stockholm	100%	50 000	1 650	-
-OH Hedemora KB	969676-4340	Stockholm	100%	-	-	-
OHNYAB 28 AB	559087-6628	Stockholm	100%	50 000	150	-
-OH Hillebarden AB	556549-9034	Stockholm	100%	35 000	-	-
Summa anskaffningsvärde					454 387	306 536

NOTER

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte

från den ägda andelen stamaktier.

NOT 18. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv samt direkta anskaffningskostnader eller verkligt värde via resultatet. Det upplupna anskaffningsvärdet bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre löper med kort räntebindning. Övriga kortfristiga fordringar består till största delen av handpenningar och transaktionskostnader för kommande förvärv.

Klassificering görs i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder.

Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar endast finansiella tillgångar och skulder i nivå 2. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Kundfordringar	7 920	924	4 957	1 781
Övriga lån och fordringar	104 201	33 698	105 298	144 022
Likvida medel	77 159	360 315	5 010	309 684
Finansiella tillgångar	189 280	394 937	115 265	455 487
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	683 605	381 134	683 605	381 134
Andra räntebärande skulder	1 822 561	1 426 636	1 022 559	474 149
Leverantörsskulder	42 769	16 422	29 251	8 181
Övriga skulder	77 330	64 893	15 756	50 952
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Derivatinstrument, verkligt värde via resultatet	3 116	0	3 116	0
Finansiella skulder	2 630 269	1 889 085	1 754 288	914 416

NOT 19. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	7 920	924	4 957	1 781
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-	-	-	-
Kundfordringar – netto	7 920	924	4 957	1 781

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mindre än 2 månader	7 108	924	4 957	1 781
2–9 månader	812	-	-	-
Summa kundfordringar	7 920	924	4 957	1 781

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Ingen reserv för förväntade kreditförluster avseende kundfordringar har gjorts då det sett framåttriktat inte är någon förändring

i sammansättning av hyresgäster, hyresgästernas förmåga att betala eller deras verksamhets markoekonomiska förutsättningar. Historiskt har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett.

NOTER

NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	-	-	992	-
Förutbetalda kostnader	13 388	2 339	90	175
Upplupna ränteintäkter	-	-	48 923	17 041
Övriga poster	6 681	1 801	1 875	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 069	4 140	51 880	17 216

NOT 21. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 77 159 KSEK (360 315) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 5 010 KSEK (309 684).

NOT 22. UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en belåningsgrad på 46,6 (57,0) % per årsskiftet och en soliditet på 32 (28) %. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och finanschef vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisk i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD och finanschef enligt gällande rutiner.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden

för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD och finanschef för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och finanschef som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Räntevillkoren på bolagets externa lån baseras på Stibor 3-månader med tillägg för marginal. I syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid använder sig bolaget av räntederivat. En ökning respektive en minskning av räntan med en procentenhet, beaktat att 1 MDSEK är räntesäkrat, skulle öka respektive minska räntekostnaden med 15 160 (18 256) KSEK per år.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenantar som banken ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr, belåningsgrad (exklusive aktieägarinlåning) om 60-75 % samt en soliditet om minst 25 % (inklusive aktieägarinlåning). Även moderbolagsgarantier förekommer. Offentliga Hus i Norden AB eller dess dotterbolag har inte brutit mot något lånevillkor eller covenant.

NOTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 768 574	1 291 084	914 202	405 392
Obligationslån	683 605	381 134	683 605	381 134
Skulder till koncernföretag	-	66 288	74 073	30 012
	2 452 179	1 738 506	1 671 880	816 538
Kortfristig upplåning				-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	53 987	69 264	34 283	38 745
Övriga skulder	-	-	-	-
	53 987	69 264	34 283	38 745
Summa upplåning	2 506 166	1 807 770	1 706 164	855 283

Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2052 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,24 % per år (2,20 % per år) inklusive räntederivat. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 3,56 % (3,27 % per år).

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 1 955 431 KSEK (1 786 642). Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt aktier i koncernföretagen.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning;				
inom 1 år från balansdagen	53 987	69 264	34 283	38 745
1–5 år från balansdagen	2 365 014	1 655 824	1 614 202	835 404
6–10 år från balansdagen	22 685	22 685	74 073	-
senare än 10 år efter balansdagen	74 327	78 864	-	-
Summa	2 516 013	1 826 637	1 722 558	874 149

Kortfristiga skulder till kreditinstitut vilka är till förfall är under refinansieringsprocess. Offentliga Hus bedömning är att samtliga skulder kommer att refinansieras under året.

I övriga långfristiga skulder i moderbolag ingår en obligationsemission om 700 MSEK. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,00% per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen

förfaller den 15 juni 2021. Det totala rambeloppet uppgår till 700 miljoner kronor och obligationen är därmed fullt tecknad. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm den 1 februari 2018 med ett belopp om 400 MSEK och utökades sedan med 300 MSEK i september 2018. Emissionskostnader om 28,5 MSEK periodiseras över lånets löptid varmed 683 605 KSEK är upptaget såsom skuld per den 31 december 2018.

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
6 månader eller mindre	72 816	52 513	50 182	24 238
6–12 månader	72 866	75 409	50 019	53 276
1–5 år	2 507 721	1 788 820	1 743 001	904 607
6–10 år från balansdagen	31 816	31 893	-	-
senare än 10 år efter balansdagen	88 645	94 379	-	-
Summa	2 773 865	2 043 014	1 843 202	982 121

NOTER

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Skulderna till kreditinstitut löper med 3 månaders rörlig ränta. Obligationsränta uppgår till Stibor 3m + 7,00 %.

NOT 23. DERIVATAINSTRUMENT

Räntederivatena uppgår till marknadsvärde. Förändringen i marknadsvärdet uppstår då marknadsräntorna samt avtalets löptid ändras. Det redovisade marknadsvärdet motsvarar motpartens värde. Offentliga Hus har ingått derivatavtal om totalt 1 MDSEK. Den räntesäkrade delen av skulderna till kreditinstitut är 55 %, inklusive obligationslån uppgår den räntesäkrade delen till 40 %.

Offentliga Hus har totalt fyra derivatavtal med ett nominellt belopp om totalt 1 MDSEK och en genomsnittlig återstående löptid på 4,4 år. Det tidigaste förfallodatumet är 2021-07-26 och det senaste 2025-12-18. Samtliga avtal är med Swedbank som har en andel på 100 %.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	-	-	-	-
Värdeförändringar	-3 116	-	-3 116	-
Summa bokfört värde	-3 116	0	-3 116	0

NOT 24. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 646	6 470	5 502	3 695
Övriga upplupna finansiella kostnader	-	12 980	-	12 980
Förutbetalda hyresintäkter	52 251	26 783	-	-
Underhållsreserv	-	1 662	-	-
Försäljningsreserv	3 200	-	-	-
Övriga poster	12 107	4 777	2 504	1 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 204	52 672	8 006	18 476

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	1 816 013	1 363 003	-	-
Aktier i dotterföretag	139 418	423 640	152 090	176 219
Summa ställda säkerheter	1 955 431	1 786 642	152 090	176 219

NOT 26. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtaganden för lån	-	-	485 152	574 061
Summa ansvarsförbindelser	-	-	485 152	574 061

NOTER

NOT 27. 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"). Ägandet är fördelat enligt nedan. Det ekonomiska frånträdet av aktierna i Studium skedde per 30 september 2018, varför resultat och kassaflöde endast visas fram till och med frånträdet i denna not.

Bolag	Andel
Offentliga Hus	44,9%
Amasten	27,6%
SBB	23,1%
Management	4,4%

Resultaträkning, avvecklad verksamhet

KSEK	2018 kv 1-3	2017 kv1-4
Rörelsens intäkter	24 824	35 351
Fastighetskostnader	-15 938	-21 480
Central administration	-1 900	-3 982
Finansiella poster	-5 240	-9 055
Värdeförändring fastigheter	5 530	11 786
Inkomstskatt	632	-1 485
Periodens resultat	7 908	11 134
Skattekostnad		
Resultat före skatt	7 276	12 619
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22 %	-1 601	-2 776
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	2	-
- Skattemässiga underskott	2 231	1 292
Justering avseende tidigare år	-	-
Periodens skatt	632	-1 485
<i>Effektiv skatt</i>	<i>9%</i>	<i>-12%</i>

Balansräkning, avvecklad verksamhet

KSEK	2018-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	419 472	410 176
Summa anläggningstillgångar	419 472	410 176
Kortfristiga fordringar	3 186	1 824
Likvida medel	4 352	4 971
Summa omsättningstillgångar	7 538	6 795
SUMMA TILLGÅNGAR	427 009	416 971
Uppskjutna skatteskulder	21 640	20 662
Räntebärande skulder	274 076	233 125
Summa långfristiga skulder	295 716	320 075
Räntebärande skulder	8 736	7 500
Ej räntebärande skulder	19 199	12 209
Summa kortfristiga skulder	27 935	19 709
SUMMA SKULDER	323 651	339 784
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	103 358	77 187

NOTER

Rapport över kassaflöden, avvecklad verksamhet

KSEK	2018 9M	2017
TILLGÅNGAR	6 986	9 888
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 485	381
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 765	-435
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 875	-7 500
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	-155	-7 554
Nyckeltal, avvecklad verksamhet		
Hysesintäkter, KSEK	24 824	35 351
Förvaltningsresultat, KSEK	6 986	9 888
Justerad soliditet, %	24,5%	34,4%
Belåningsgrad %	67,7%	58,7%
Fastighetsvärde, KSEK	417 900	409 800

NOT 28. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- Aktiebolaget Fastator (publ) och Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl) vilka äger 50 % var av Offentliga Hus. Aktiebolaget Fastator (publ) och Offentliga Nordic Property Holding äger också tillsammans OH Management AB som Offentliga Hus köper central administration från.
- Naibaf AB-koncernen. Naibaf AB-koncernen har ett betydande inflytande i Fastator. Offentliga Hus har under året köpt vissa fastighetsrelaterade tjänster från Naibaf AB-koncernen.
- Styrelseledamöter i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 7.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag eller ägarbolag.
- Innehav i dotterbolag redovisas i not 16.
- Studentbostäder i Sverige AB som sedan Q3 2018 är ett intressebolag.

Under perioden januari–december 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 2018 uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp;

- OH Management AB	11 373 KSEK
- Nordic PM AB	17 602 KSEK
- Naibaf AB-koncernen	208 KSEK

- Ägarbolagen fakturerar även för tjänster relaterade till transaktioner och affärsutveckling. Under året har denna fakturering uppgått till 24 151 KSEK till Fastator AB och 21 199 KSEK till Offentliga Nordic Property Holding.
- Under året har det tidigare dotterbolaget Studium, för vidare info se not 27, fakturerats 6 527 KSEK som delvis består av räntekostnader samt fastighets- och ekonomisk förvaltning. Oreglerade fordringar mot bolaget uppgår till 10 637 KSEK.
- Offentliga Hus har förvärvat en fastighet av Fastator AB till ett värde om 43 MSEK.

NOT 29. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 5 000 stamaktier, med ett nominellt värde om 100 SEK per aktie. Alla aktier som emitterats är till fullo betalda. Antal aktier vid ingången av året var 5 000 stamaktier.

NOTER

NOT 30. KASSAFLÖDESANALYS

	2017-12-31	Kassaflöde	Periodiserade finansiella kostnader	Omvandlat till aktieägar- tillskott	Valuta- förändring	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 360 349	759 721	456		-297 965	1 822 561
Obligationslån	381 134	295 819	6 652			683 605
Skulder till koncernföretag	66 288	-15 093		-51 195		0
Summa	1 807 771	1 040 447	7 108	-51 195	-297 965	2 506 166

	2016-12-31	Kassaflöde	Periodiserade finansiella kostnader	Omvandlat till aktieägar- tillskott	Valuta- förändring	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 269 655	89 661			1 033	1 360 349
Obligationslån	-	380 895	239			381 134
Skulder till koncernföretag	64 448	1 840				66 288
Övriga långfristiga skulder	144 000			-144 000		0
Summa	1 478 103	472 396	239	-144 000	1 033	1 807 771

NOT 31. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Offentliga Hus har tillträtt två fastigheter i Timrå den 29 mars 2019.

NOT 32. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	438 971 468
Årets resultat	-17 802 471
Summa	421 168 997
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 5 000 kr per aktie	25 000 000
I ny räkning balanseras	396 168 997
Summa	421 168 997

FÖRSÄKRAN

FÖRSÄKRAN

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-08 för fastställelse.

Stockholm den 4 april 2019



Mats Hulth
Styrelseordförande



Ulf Adelsohn
Styrelseledamot



Svante Bengtsson
Styrelseledamot



Pierre Ladow
Styrelseledamot

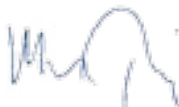


Lars Holm
Verkställande direktör



Jacqueline Winberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–34 i detta dokument.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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. Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Värdering av förvaltningsfastigheter och i dess förlängning andelar i koncernföretag i moderbolaget bedöms vara ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter utgör ett väsentliga belopp i såväl

resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Offentliga Hus i Norden AB (publ) ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens fastigheter utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.

Offentliga Hus i Norden AB (publ)s investeringar i samhällsfastigheter med kommuner och landsting som hyresgäster. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernens redovisade värde för fastigheter per 2018-12-31 uppgår till 3 915,1 MSEK. Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighets tillgångar. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av koncernens företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar. Värderingen av förvaltningsfastigheterna utgör i förlängningen även värderingen av moderbolagets andelar i koncernföretag.

Se not 2 (sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 14 (Förvaltningsfastigheter) och not 16 (Andelar i koncernföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områden.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Offentliga Hus i Norden AB (publ)s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter på koncernnivå och andelar i koncernföretag i moderbolaget.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Offentliga Hus i Norden AB (publ).

Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.

Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som t.ex. hyresintäkter och driftskostnader.

Vi har för ett urval fastigheter och koncernbolag diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.

Vi har för ett urval fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav.

Vi har jämfört de externa värderingarna med Offentliga Hus i Norden AB (publ)s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.

Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 38–39. Den andra informationen består av bolagstyrningsrapporten (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna) 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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

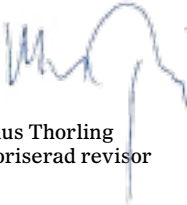
dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, har varit valda revisorer sedan 2016. Offentliga Hus i Norden AB (publ) har varit ett företag av allmänt intresse sedan januari 2018.

Stockholm den 4 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2018

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Offentliga Hus. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Offentliga Hus lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolagsstyrningen i Offentliga Hus baseras bland annat på aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Offentliga Hus är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Offentliga Hus inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare

Offentliga Hus i Norden AB (publ) hade per den 31 december 2018 en aktieägare och totalt antal aktier var 5 000 stycken.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2018 hölls i Stockholm den 3 maj 2018. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2017 fastställdes och styrelseledamöter och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare beslutades ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Extra bolagsstämma

Extra bolagsstämma hölls den 27 november 2018 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Beslut fattades om utdelning om 25 000 000 kr. Efter utdelning står 372 683 240 kr till bolagsstämmans förfogande.

Styrelsen

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Vid årsstämman 2018 omvaldes ledamöterna Mats Hulth, Pierre Ladow, Ulf Adelsohn, Svante Bengtsson och Jacqueline Winberg.

På stämman valdes Mats Hulth till styrelseordförande. Vid årsstämman 2018 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen med sammanlagt 1 000 000 kr fördelat att till ordinarie styrelseledamot utgår 200 000 kr.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av fastigheter.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2018:

Närvaro	Mats Hulth	Pierre Ladow	Ulf Adelshon	Svante Bengtsson	Jacqueline Winberg
styrelseledamöter					
Närvaro	14	13	14	14	13
Av möjliga	14	14	14	14	14

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 7 i årsredovisningen för 2018.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Offentliga Hus har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, bolagsledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkras om att Offentliga Hus mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning.

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för Offentliga Hus interna kontroll. Kontrollmiljön innefattar den kultur som bolagsledningen kommunicerar och verkar utifrån och omfattar i huvudsak integritet och etiska värderingar, kompetens, ledningsfilosofi och stil, organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, policys och rutiner samt skapar disciplin och struktur för övriga komponenter. Offentliga Hus styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd, attestinstruktion och finanspolicy.

Utifrån styrdokumenten ansvarar VD och bolagsledning för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande den anställdes ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Samtliga dokument finns på koncernens interna filstruktur och är tillgängliga för alla medarbetare. Sammantaget ger dessa därmed goda förutsättningar för att leva upp till uppställda krav och förväntningar på en god kontrollmiljö. Utöver detta har Offentliga Hus väl förankrade grundvärderingar som representerar engagemang och snabbhet samt att vi är ansvarsfulla och närvarande.

Riskbedömning

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker och samt för att säkerställa att de relevanta risker som Offentliga Hus är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. De väsentligaste riskerna är;

- Politiska risker – ändrade förutsättningar för att bedriva verksamheten
- Personrisker – brist på kvalificerade konsulter
- Marknadsrisker – inom framförallt fastighetssektorn
- Makroekonomiska risker – förändringar i ränteutvecklingen
- Skatterisker – tillämpning av förändrade skatteregler

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte- och finansiella risker granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Offentliga Hus finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion. Kontrollerna ska vara automatiserade i så stor utsträckning som möjligt men det finns även manuella kontroller för att verifiera att de automatiserade kontrollerna fungerar. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid

behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan bolagsledning och/eller styrelse ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till bolagsledningen och styrelsen.

Information och kommunikation

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Offentliga Hus informationsgivning ges via offentliga pressmeddelanden, boksluts- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida.

Intern information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Offentliga Hus mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns på Offentliga Hus interna filstruktur och är tillgängliga för alla medarbetare.

Uppföljning av intern kontroll

Offentliga Hus styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, bolagsledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Någon internrevisionsfunktion finns idag inte inrättad inom Offentliga Hus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Beslutet omprövas årligen. Om behov föreligger kan också vissa specialgranskningar utföras av bolagets revisor på uppdrag av bolagsledning och/eller styrelse.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

TILL BOLAGSSTÄMMAN I OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB (PUBL), ORG.NR 556824-2696

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 38–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

KONTAKT:

Offentliga Hus i Norden AB
Nybrogatan 3
114 34 Stockholm
www.offentligahus.se
info@offentligahus.se
Växel: 08-660 67 00

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



OFFENTLIGA HUS

www.offentligahus.se