



Q3

Juli-september 2019

KONCERNENS NYCKELTAL

	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Hyresintäkter, KSEK	80 684	51 163	217 101	139 442	207 553
Förvaltningsresultat, KSEK	50 212	26 271	120 819	75 958	112 978
Balansomslutning, KSEK	5 807 383	3 740 668	5 807 383	3 740 668	4 265 625
Soliditet, %	34,4	33,1	34,4	33,1	32,2
Säkerställd belåningsgrad %	47,6	46,4	47,6	46,4	46,6
Fastighetsvärde, KSEK	4 734 455	3 063 922	4 734 455	3 063 922	3 915 104

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q3 JULI-SEPTEMBER

Den 1 juli offentliggjordes att Offentliga Hus ingått avtal om att förvärva sex fastigheter i fem kommuner i Mälardalen, Dalarna och Småland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1,1 MDSEK. Samtliga sex fastigheter är samhällsfastigheter med huvudsakligen kommuner eller regioner som hyresgäster. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 61 000 kvm och totala hyresintäkter om cirka 74 MSEK. Tillträdet äger rum under fjärde kvartalet 2019.

Den 8 juli ingick intressebolaget Studentbostäder i Sverige avtal om att förvärva åtta studentfastigheter i Luleå för 1,1 MDSEK. Affären finansieras delvis via en nyemission, efter vilken Offentliga Hus ägarandel minskar från 44,9 % till 34,4 %. Tillträdet ägde rum i september 2019.

Offentliga Hus har erhållit en rating från Nordic Credit Rating med betyget BB-, stabila utsikter. I sin analys understryker Nordic Credit Rating kvaliteten i Offentliga Hus fastighetsportfölj med god geografisk riskspridning, långa hyreskontrakt, stabil operationell effektivitet och låg vakansgrad.

Icke-säkerställda gröna obligationer denominerade i SEK har emitterats i ett totalt belopp om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 750 MSEK. De seniora icke-säkerställda gröna obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 440 baspunkter med slutligt förfallodatum i mars 2023. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med det gröna ramverket, vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter

samt investeringar i energieffektiviseringar. Emissionslikviden från de nya obligationerna användes även för återlösen av tidigare obligationer med förfall 15 juni 2021 om 132 MSEK.

Styrelsen för Offentliga Hus har rekryterat en ny ledningsgrupp. Den nya ledningsgruppen som rekryterats består av Fredrik Brodin som tillträder som VD efter Lars Holm, Magnus Sundell som tillträder som CFO och Johan Bråkenhielm som tillträder som transaktionsansvarig. Fredrik Brodin, Magnus Sundell och Johan Bråkenhielm kommer närmast från motsvarande befattningar på Stendörren Fastigheter. Samtliga tre tillträder sina tjänster under det första kvartalet 2020. Nuvarande VD, Lars Holm kommer att vara fortsatt verksam i bolaget tills den nya ledningsgruppen har etablerat sig.

Offentliga Hus har emitterat en hybridobligation om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 750 MSEK. Hybridobligationen löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 685 baspunkter och har en evig löptid med en första inlösenmöjlighet i januari 2025. Emissionen möttes av en stark efterfrågan från främst nordiska institutionella investerare och övertecknades kraftigt. Emissionslikviden som utbetalats i oktober kommer primärt att nyttjas för att finansiera en fortsatt tillväxt samt att stärka den finansiella beredskapen. Hybridobligationen är strukturerad i syfte att delvis räknas som eget kapital ur ett kreditratingsperspektiv samt kommer att redovisas som eget kapital i enlighet med IFRS.

Q2 APRIL–JUNI

Den 30 juni tillträdde det förvärv i Södertälje som offentliggjordes i december 2018 och som består av fastigheten Pyramiden 20 med huvudsakligen utbildningslokaler om 32 000 kvm och KTH som största hyresgäst. Fastigheten har förvärvats från Acturum, samägt av FAM (Wallenbergssstiftelsernas förvaltningsbolag) och Peab, som genomfört ett omfattande och framgångsrikt utvecklingsarbete.

Q1 JANUARI–MARS

Den 29 mars tillträdde två fastigheter i Timrå med ett sammanlagt värde om 78,5 MSEK. Det totala årshyresvärdet uppgår till 9,4 MSEK och den ekonomiska uthyrningsgraden till 87 %. Största hyresgästerna är Timrå Kommun och Premicare Primärvård. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 2,6 år vid förvärvstillfället.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Vid bolagsstämma i Offentliga Hus den 15 oktober har Björn Rosengren och Carl Bildt valts till nya ledamöter av bolagets styrelse. Den nya styrelsen består fortsatt av fem ledamöter; Björn Rosengren, Carl Bildt, Jacqueline Winberg, Pierre Ladow och Svante Bengtsson. Tidigare ledamöterna Mats Hulth och Ulf Adelsohn kommer fortsatt bistå bolaget genom bolagets advisory board.

VD HAR ORDET

REDO FÖR NÄSTA STEG

Offentliga Hus kan summera det tredje kvartalet som ett av företagets bästa med ett resultat på drygt 20 MSEK. Det visar både på bolagets styrka och på goda framtidsutsikter.

Tillväxttakten har varit fortsatt hög. I början av det tredje kvartalet offentliggjorde vi att vi ingått avtal om förvärv av samhällsfastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1,1 Mdkr och med tillträde under det fjärde kvartalet. Detta ger en tillväxttakt på 128 % jämfört med Q3 2018.

Inför kommande period har vi ett antal affärer under lupp. Det finns gott om förvärvsmöjligheter vilket gör att vi både kan hålla en hög tillväxttakt och samtidigt välja precis de affärer som ger oss de bästa långsiktiga utvecklingsmöjligheterna som vi eftersöker.

Bolagets stabila utveckling är också något som alltmer uppmärksammas av finansmarknaden, vilket perioden gav flera kvitton på. Offentliga Hus erhöll en rating från Nordic Credit Rating med betyget BB-, stabila utsikter. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering. Två obligationer om vardera 500 MSEK emitterades där båda blev kraftigt övertecknade, samtidigt som bolaget genomförde ett partiellt återköp av den utestående obligationen.

Sedan i början av sommaren har Offentliga Hus tillförts över 1 MDSEK i eget kapital som tillsammans med ovanstående obligationer gör att vi står väl rustade för fortsatt tillväxt.

Offentliga Hus har som mål att börsnoteras under 2020. En resa som kommer att genomföras av en ny ledningsgrupp som tar över vid årsskiftet bestående av Fredrik Brodin, Magnus Sundell och Johan Bråkenhielm - ett team som tidigare mycket framgångsrikt lett Stendörren till börsen.

Jag är glad att kunna lämna över stafettpippen i trygga händer. Under min tid med Offentliga Hus har bolagets fastighetsvärde vuxit från 2 till 7 MDSEK. Ett arbete och resultat som jag känner mig mycket stolt över. Det har varit en fantastisk resa jag varit med om i mycket gott sällskap.



Därför vill jag tacka alla kollegor inom Fastator-sfären samt Mats Hulth och Ulf Adelsohn som gjort denna resa möjlig och samtidigt önska nya ledning och styrelse lycka till med fortsatt framgångsrik resa mot börsen. En resa som ser mycket ljus ut!

A handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Lars Holm'.

Lars Holm, VD Offentliga Hus

OFFENTLIGA HUS I KORTHET

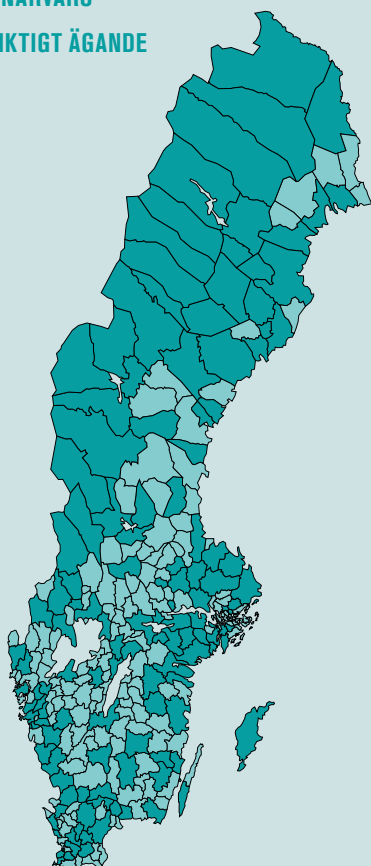
Offentliga Hus affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och hyra ut samhällsfastigheter med det offentliga som hyresgäst. Vi avlastar kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, så att de kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.

Offentliga Hus grundades 2011 som något av en pionjär - det första bolaget helt inriktat på samhällsfastigheter. Idag äger vi 213 samhällsfastigheter på 137 orter runtom i Sverige. Vårt bestånd innefattar allt från skolor och vårdboenden till bibliotek, polishus och vägstationer.

Det totala fastighetsvärdet av vår portfölj uppgår till drygt 4,7 MDSEK. Hyresgästerna består till cirka 90 procent av offentligt finansierade verksamheter med långa hyreskontrakt. Vi har aldrig sålt någon av våra samhällsfastigheter, och vårt fokus på långsiktighet och aktivt ägande har gjort oss till en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler.

VÅRT FOKUS

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



UTVECKLING FÖR HELA LANDET

Offentliga Hus ser hela Sverige som en marknad. Istället för att inrikta sig snävt mot vissa regioner eller enbart tillväxtorter, ser vi hela landets behov. Med Offentliga Hus får alla delar av landet möjlighet 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". Inget för stort, inget för litet. Det viktiga för oss är att båda parter har samma långsiktiga syn på samhällsfastigheter och en förutsägbar stabil utveckling.

FASTIGHETSFÖRVALTNING PÅ PLATS

Offentliga Hus finns där hyresgästen finns, oavsett var i landet det handlar om. Vår rikstäckande närvaro är vår styrka tack vare att all förvaltning av våra fastigheter sköts av vårt systerbolag Nordic PM som förvaltar 1,8 miljoner kvm över hela landet. Därmed har vi närhet och kunskap om våra hyresgästers behov och önskemål, och vi kan snabbt omsätta ord till handling direkt på plats. Vi erbjuder en helhetslösning för våra hyresgäster, där offentligt och privat kan fokusera på sina respektive huvuduppgifter och samtidigt mötas i ett gemensamt mål: att tillsammans skapa och stärka välfärden.

TOTALT
FASTIGHETSVÄRDE
4,7 MDSEK

CA 90 %
OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER

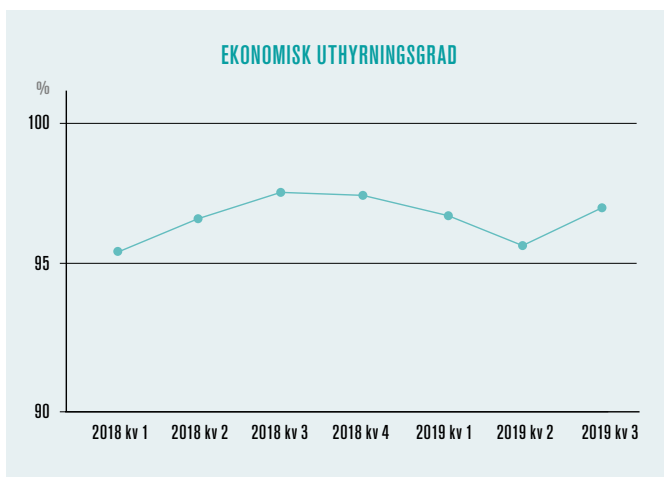
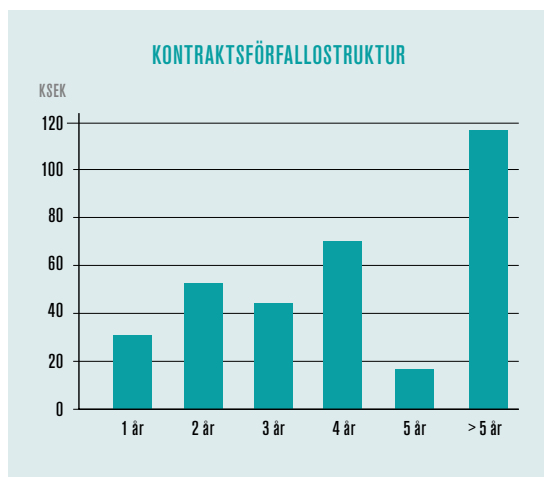
FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	2018 kv 1	2018 kv 2	2018 kv 3	2018 kv 4	2019 kv 1	2019 kv 2	2019 kv 3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	96,7	97,2	97,1	96,8	95,8	97,2
Antal fastigheter*	78	219	202	210	212	213	213
Hyresvärde, MSEK	1 080,2	1 226,8	1 273,8	1 213,4	1 388,5	1 588,9	1 606,0
Uthyrningsbar yta, KKVM	179,0	284,7	289,2	289,9	330,8	367,4	367,4
Verkligt värde, TSEK*	2 409	3 003	3 064	3 920	4 058	4 735	4 735
Återstående löptid, kontrakt, år	7,6	6,0	5,4	5,2	5,3	5,0	4,9
Återstående löptid, kontrakt, exkl Svevia, år	7,6	7,4	6,6	7,0	6,2	5,4	5,6

* Exklusive den studentportfölj om 14 fastigheter som avyttrades Q3 2018

Offentliga Hus har en väldiversifierad hyresgäststruktur, där de tio största hyresgästerna står för mindre än en tredjedel av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 35 procent förfaller om fem år eller senare. Kontrakt som förfaller under ett år uppgår 9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent.

Hyresgäst	Hyresvärde, KSEK
Polismyndigheten	35 117
Region Värmland	24 766
Svevia AB	23 059
Landskrona Stad	17 183
Kungliga Tekniska Högskolan	15 840
Nytida	14 881
Region Skåne	13 134
Sameskolstyrelsen	12 908
Scania CV AB	12 858
Borås Stad, Lokalförsörjningsförvaltningen	12 028



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Offentliga Hus sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Offentliga Hus resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta beaktas i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan är baserad på Offentliga Hus befintliga fastighetsbestånd per 30 september 2019 samt den beräknade effekten på intjäningsförmågan från förvärvet om 1,1 Mdkr som offentliggjordes 1 juli 2019 även om det förvärvet inte tillträds förrän under det fjärde kvartalet 2019. De finansiella kostnaderna för förvärvet har beräknats utifrån bolagets bästa bedömning utifrån såväl befintliga finansieringskostnader som de pågående finansieringsdiskussionerna för förvärvet.

Resultaträkning	30 sept 2019
Hysesintäkter	402 618
Övriga intäkter	9 791
Summa rörelsens intäkter	412 409
Fastighetskostnader	-107 305
Driftnetto	305 104
Central administration	-34 572
Förvaltningsresultat	270 531
Resultatandel intressebolag	0
Ränteintäkter och räntekostnader	-122 824
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12 369
Summa finansiella poster	-135 193
Resultat före värdeförändringar	135 338

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 217 101 KSEK (139 442), en ökning med 56 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftnettot uppgick till 143 240 KSEK (105 383), en ökning med 36 procent. Ökningen är hänförlig till förvärv samt omförhandlade kontrakt och investeringar i befintlig portfölj. De centrala administrationskostnaderna minskade från -29 425 KSEK till -22 421 KSEK.

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 säkerställd belåningsgrad på 48 (46) procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under 2018 började Offentliga Hus att rëntesäkra genom räntederivat i enlighet med fastställd finanspolicy, vilket har gett orealiserade värdeförändringar under perioden om -23 398 KSEK (2 131).

Skatten för perioden uppgår till -23 130 KSEK (-128 066). Den uppskjutna skatteskulden har minskat, då procentsatsen har sänkts till 20,6 % från 22,0 % i jämförelse med föregående år vid motsvarande period. Minskningen av skattesatsen har gjorts i 2019. Det är den skattesats som kommer att gälla vid eventuella framtida försäljningar från 2021. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4 %.

Offentliga Hus ägde en fastighetsportfölj bestående av studentfastigheter som såldes under 2018, se mer om detta i not 2. I resultat- och balansräkningen 2018 redovisas därför denna portfölj som avvecklad verksamhet. De finansiella intäkterna och övriga intäkter har minskat i jämförelse med 2018 då dessa hänfördes till vidarefakturerings samt finansiering till den avvecklade studentportföljen.

Under perioden har cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet värderats externt. Värdeförändringarna uppgår till 81 177 KSEK (541 527) och har främst drivits av omförhandlade hyror och något sänkta direktavkastningskrav. Marknadsvärdet per den 30 september uppgick till 4 735 MSEK (3 915). Under första kvartalet förvärvades två fastigheter i Timrå med ett redovisat marknadsvärde per balansdagen om 87 MSEK och under andra kvartalet en fastighet i Södertälje med ett marknadsvärde om 717 MSEK.

Periodens resultat uppgick till 78 143 KSEK (463 474). Minskningen beror i sin helhet på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2019 till 2 000 MSEK (1 372). Under perioden har Offentliga Hus fått aktieägartillskott om 550 MSEK. Soliditeten uppgick till 34 % (32). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 352 402 KSEK (77 159). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under perioden uppgått till 45 480 KSEK (13 579).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

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

PERSONAL

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktssidan har Offentliga Hus en begränsad risk. Hyresavtalen är till övervägande del tecknade direkt med offentlig sektor (kommun, landsting och stat) och löper över lång tid. Osäkerheten gäller främst finansiering och räntekostnader. Under 2017 fastställdes en ny finanspolicy av styrelsen i syfte att säkra den stabila finansiella ställningen i koncernen, där det bland annat beslutades om att hantera ränterisken genom att börja använda räntederivat, vilket påbörjades i slutet av andra kvartalet 2018. Inga väsentliga nya eller förändrade risker och osäkerhetsfaktorer har identifierats under året.

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 uppgår fastighetsvärdet till drygt 7 MDSEK. Offentliga Hus förmåga att attrahera samhällsägare ökar i takt med att man kan uppvisa framgångsrika projekt. Offentliga Hus stärkta finansiella ställning utgör en god grund för fortsatt tillväxt och en sänkning av koncernens finansieringskostnad.

AKTIEÄGARE

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1–3	2018 kv 1–3	2018	Rullande 12 juli–sept
Hysesintäkter ¹	80 684	51 163	217 101	139 442	207 553	285 212
Övriga intäkter	129	2 540	2 556	2 591	7 623	7 588
Summa rörelsens intäkter	80 813	53 703	219 657	142 033	215 176	292 800
Fastighetskostnader	-24 949	-15 300	-76 417	-36 650	-61 716	-101 483
Driftnetto	55 864	38 403	143 240	105 383	153 460	191 317
Central administration	-5 652	-12 132	-22 421	-29 425	-40 482	-33 478
Förvaltningsresultat	50 212	26 271	120 819	75 958	112 978	157 838
Andelar från intresseföretag	1 325	17 139	1 325	17 139	17 962	2 148
Ränteintäkter	695	3 731	699	3 734	4 068	1 033
Räntekostnader	-26 492	-22 913	-72 748	-52 849	-78 004	-97 903
Övriga finansiella kostnader 2)	-2 186	-1 923	-6 318	-5 212	-8 241	-9 347
Summa finansiella poster	-26 658	-3 966	-77 042	-37 188	-64 215	-104 069
Resultat före värdeförändringar	23 554	22 305	43 777	38 771	48 763	53 769
Värdeförändring fastigheter	13 382	74 527	81 177	541 527	666 194	205 844
Värdeförändring derivat	-5 803	2 131	-23 398	2 131	-3 116	-28 645
Resultat före skatt	31 133	96 832	101 556	582 429	711 841	230 968
Inkomstskatt	-16 308	-20 994	-23 413	-128 066	-165 170	-60 517
Periodens resultat	14 825	75 838	78 143	454 363	546 671	170 451
Årets resultat från avvecklad verksamhet	0	-1 376	0	9 111	7 908	-1 203
Summa periodens resultat	14 825	74 462	78 143	463 474	554 579	169 248

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 10,7 MSEK under perioden

2) Övriga finansiella kostnader avser avskrivning på aktiverade anskaffningskostnader

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1–3	2018 kv 1–3	2018	Rullande 12 juli–sept
Periodens resultat	14 825	74 462	78 143	463 474	554 579	169 248
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	14 825	74 462	78 143	463 474	554 579	169 248
Moderbolagets ägare	14 825	74 462	78 143	463 474	554 579	169 248
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa	14 825	74 462	78 143	463 474	554 579	169 248

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 734 455	3 063 922	3 915 104
Tomträtt, nyttjanderätt	9 615	-	-
Inventarier	5 461	1 315	6 414
Pågående projekt	9 995	15 028	16 516
Summa materiella anläggningstillgångar	4 759 526	3 080 265	3 938 034
Andelar i intresseföretag	189 202	125 370	138 311
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	47 797	-	-
Derivat	-	2 131	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	236 999	127 501	4 076 345
Kortfristiga fordringar	458 456	113 425	112 121
Likvida medel	352 402	419 477	77 159
Summa omsättningstillgångar	810 858	532 902	189 280
SUMMA TILLGÅNGAR	5 807 383	3 740 668	4 265 625
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	964 697	348 409	414 697
Balanserad vinst	1 034 855	890 607	956 712
Summa eget kapital	2 000 052	1 239 516	1 371 909
Uppskjutna skatteskulder	269 917	236 029	264 334
Aktieägarlån	-	66 288	-
Skulder till kreditinstitut	2 117 728	1 380 418	1 768 574
Obligationslån	1 039 160	682 364	683 605
Derivat	26 514	-	3 116
Summa långfristiga skulder	3 453 319	2 365 099	2 719 629
Räntebärande skulder	135 714	40 456	53 987
Ej räntebärande skulder	218 298	95 597	120 100
Summa kortfristiga skulder	354 012	136 053	174 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 807 383	3 740 668	4 265 625

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK	2019-09-30			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital, 1 januari 2019	500	414 697	956 712	1 371 909
Periodens resultat			78 143	78 143
Övrigt totalresultat för året			-	
Summa totalresultat	0	0	78 143	78 143
Aktieägartillskott		550 000		
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	550 000	0	550 000
Utgående eget kapital, 30 september 2019	500	964 697	1 034 855	2 000 052

KSEK	2018-09-30			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital, 1 januari 2018	500	348 409	427 133	776 042
Periodens resultat			463 474	463 474
Övrigt totalresultat för perioden				
Summa totalresultat	0	0	463 474	463 474
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0	0
Utgående eget kapital, 30 september 2018	500	348 409	890 607	1 239 516

KSEK	2018-12-31			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital, 1 januari 2018	500	348 409	427 133	776 042
Periodens resultat			554 579	554 579
Övrigt totalresultat för perioden				
Summa totalresultat	0	0	554 579	554 579
Aktieägartillskott		66 288		66 288
Utdelning			-25 000	-25 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	66 288	-25 000	41 288
Utgående eget kapital, 31 december 2018	500	414 697	956 712	1 371 909

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Kassaflöde för rörelsen					
Rörelseresultat	50 212	29 591	120 819	75 958	112 978
Avskrivningar	1 886	57	2 544	128	588
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	3 422	367	4 530	-
Erhållen ränta	0	-	0	-	158
Betald ränta	-32 434	-25 211	-72 572	-52 906	-81 010
Betalda inkomstskatter	1 875	-3 972	-5 678	-14 131	-8 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	21 539	3 887	45 480	13 579	24 113
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-13 969	-49 956	-338 972	-66 169	-77 042
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	11 545	45 336	77 156	27 002	48 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 115	-733	-216 336	-25 588	-4 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-15 601	-1 653	-835 063	-557 625	-1 304 445
Avyttring fastigheter	0	4 800	49 150	4 800	6 000
Investering i intressebolag	-49 566	-	-49 566	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 167	3 147	-835 479	-552 825	-1 298 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	350 634	295 316	830 078	-	1 354 741
Amortering av lån	-25 907	-19 189	-53 020	939 229	-314 294
Aktieägartillskott	0	-	550 000	-297 303	-
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	324 727	276 127	1 327 058	641 926	1 015 447
Avgående kassa hänförligt till avvecklad verksamhet	-	-1 624	-	-4 351	4 351
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	278 674	276 917	275 243	59 162	-283 156
	73 728	142 560	77 159	360 315	360 315
Likvida medel vid periodens slut	352 402	419 477	352 402	419 477	77 159

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	572	11 990	10 007	16 188	27 734
Summa intäkter	572	11 990	10 007	16 188	27 734
Kostnader för ersättning till anställda	-811	-2 150	-4 413	-4 724	-9 404
Övriga rörelsekostnader	-1 403	-16 804	-13 780	-27 577	-40 913
Resultat från koncernföretag	-	-10 433	-	-10 433	1 625
Rörelseresultat	-1 642	-17 397	-8 186	-26 546	-20 958
Finansiella poster	-9 917	-2 830	-47 146	-21 162	-34 412
Bokslutsdispersioner	-	-	-	-	37 568
Resultat före skatt	-11 558	-20 227	-55 331	-47 708	-17 802
Skatt	-	-	-956	-	0
Periodens resultat	-11 558	-20 227	-56 287	-47 708	-17 802

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Periodens resultat	-11 558	-20 227	-56 287	-47 708	-17 802
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-11 558	-20 227	-56 287	-47 708	-17 802

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	863	443	1 069
Finansiella anläggningstillgångar	2 408 361	1 611 332	2 051 264
Summa anläggningstillgångar	2 409 224	1 611 775	2 052 333
Kortfristiga fordringar	315 434	122 946	118 613
Likvida medel	275 654	289 923	5 010
Summa omsättningstillgångar	591 088	412 869	123 623
SUMMA TILLGÅNGAR	3 000 312	2 024 644	2 175 956
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	971 169	397 682	438 971
Årets resultat	-56 287	-47 708	-17 802
Summa eget kapital	915 382	350 474	421 669
Räntebärande skulder	2 029 001	1 603 912	1 674 996
Summa långfristiga skulder	2 029 001	1 603 912	1 674 996
Räntebärande skulder	34 283	29 673	34 283
Ej räntebärande skulder	21 646	40 585	45 008
Summa kortfristiga skulder	55 929	70 258	79 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 000 312	2 024 644	2 175 956

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2019

IFRS 16 Leasing som ersätter IAS 17 Leasingavtal, tillämpas från 1 januari 2019. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Offentliga Hus har endast ett fåtal avtal som leasetagare. Dessa består av anställdas leasingbilar, en tomträtt samt bolagets kontorslokal. Den initiala leasingkulden samt nyttjanderätten per 1 januari 2019 uppgick till 11,8 MSEK. Nyttjanderättstillgången redovisas som materiell anläggningstillgång och leasingkulden som lång- och kortfristig räntebärande skuld i balansräkningen. Avskrivningar avseende tillgången och räntor för leasingkulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas räntebetalningar i kassaflöde från löpande verksamheten och amorteringar i kassaflöde från finansieringsverksamheten. Koncernen har inga korttidskontrakt eller kontrakt av mindre värde. Inga väsentliga rörliga kostnader kopplade till dessa avtal utgår. Förenklad övergångsmetod har tillämpats och därmed har inga jämförelsetal räknats om.

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2018, utöver det som redogörs för ovan. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2018 på hemsidan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Driftnetto, SEK

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet, %

Eget kapital plus aktieägarinlåningen dividerat med balansomslutningen på balansdagen.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt för perioden dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive aktieägarinlåning.

Hyresvärde, SEK

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Återstående löptid av kontrakt, ÅR

Kontraktsvärde under ett år av uthyrda lokaler genom totalt hyresvärde av återstående kontraktstid.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- **Styrelseledamöter** i Offentliga Hus har ett bestämmande eller betydande inflytande.
- **Styrelseledamöter** i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- **AB Fastator samt Offentliga Nordic Property Holding SARL** som äger 50 procent av bolaget vardera.
- **OH Management** som är systerbolag.
- **Nordic PM** som är ett dotterbolag till AB Fastator.

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

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

- Nordic PM	19 660 KSEK
- AB Fastator	18 563 KSEK
- Offentliga Nordic Property SARL	10 583 TSEK
- OH Management AB	1 676 KSEK

NOT 2. AVVECKLAD VERKSAMHET

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

Studentbostäder genomförde en riktad nyemission i augusti 2019, i vilken Offentliga Hus tecknade 202 865 aktier, vilket motsvarar 49 566 KSEK. Ägarandelen uppgår efter nyemissionen till 34,39 %.

RESULTATRÄKNING, AVVECKLAD VERKSAMHET

KSEK	2018 kv 3
Hysesintäkter	24 751
Övriga intäkter	73
Rörelsens intäkter	24 824
Fastighetskostnader	-14 735
Driftnetto	10 089
Central administration	-1 900
Förvaltningsresultat	8 189
Finansiella intäkter	-
Finansiella kostnader	-5 240
Finansiella poster	-5 240
Resultat före värdeförändringar	2 949
Värdeförändring fastigheter	5 530
Resultat före skatt	8 479
Inkomstskatt	632
Periodens resultat	9 111

BALANSRÄKNING, AVVECKLAD VERKSAMHET

KSEK	2018-09-30
TILLGÅNGAR	
Materiella anläggningstillgångar	419 472
Summa anläggningstillgångar	419 472
Kortfristiga fordringar	3 186
	4 352
Summa omsättningstillgångar	7 538
SUMMA TILLGÅNGAR	427 010
Uppskjutna skatteskulder	21 640
Räntebärande skulder	274 075
Summa långfristiga skulder	295 715
Räntebärande skulder	8 736
Ej räntebärande skulder	18 026
Summa kortfristiga skulder	26 762
SUMMA SKULDER	322 477
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	104 533

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, AVVECKLAD VERKSAMHET

TSEK	2018 kv 3
Rörelseresultat från verksamhet under avveckling	8 189
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet	
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 485
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 765
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 875
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	-155
Periodens början	4 971
Periodens slut	4 352

AVSTÄMNING NYCKELTAL

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2018 kv 4
Balansomslutning	5 807	3 741	4 266
Eget kapital	2 000	1 240	1 372
Soliditet, %	34,4	33,1	32,2
Fastighetsvärde	4 735	3 064	3 915
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 253	1 421	1 823
Säkerställd belåningsgrad %	47,6	46,4	46,6

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 30 oktober 2019 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Bokslutskommuniké, jan–dec 2019

20 feb 2020



Lars Holm
Verkställande direktör



Björn Rosengren
Styrelseordförande



Carl Bildt
Styrelseledamot



Svante Bengtsson
Styrelseledamot



Pierre Ladow
Styrelseledamot



Jacqueline Winberg
Styrelseledamot

KONTAKT

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

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

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



OFFENTLIGA HUS

www.offentligahus.se