

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019



OFFENTLIGA HUS

KONCERNENS NYCKELTAL

	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Hyresintäkter, MSEK	103,0	67,64	320,1	207,6
Förvaltningsresultat, MSEK	53,9	35,99	174,7	113,0
Balansomslutning, MSEK	7 762,1	4 265,6	7 762,1	4 265,6
Soliditet	34,4%	32,2%	34,4%	32,2%
Säkerställd belåningsgrad	43,5%	46,6%	43,5%	46,6%
Fastighetsvärde, MSEK	7 246,9	3 915,1	7 246,9	3 915,1

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q4 OKTOBER-DECEMBER

Under kvartalet har totalt 14 fastigheter förvärvats till ett redovisat värde om 2 402 MSEK. Den största av dessa, Pyramiden 19, förvärvades till ett värde om 990 MSEK.

Vid bolagsstämma i Offentliga Hus den 15 oktober valdes Björn Rosengren och Carl Bildt 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.

I december utgavs optioner i två olika optionsprogram. Det ena riktar sig mot ledningsgruppen och utgörs av 255 optioner. Optionsinnehavarna har under teckningsperioden, som är 2023-03-01–2023-03-31, rätt att teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av det beräknade substansvärdet per aktie per 30 september 2019.

Det andra optionsprogrammet riktar sig till övriga nyckelpersoner och utgörs av syntetiska optioner om totalt 225 stycken. Programmet ger innehavarna av syntetiska optioner rätt att, under perioden 1-31 mars 2023, inlösa optionerna mot kontant betalning motsvarande skillnaden mellan aktiens börskurs (eller substansvärde per aktie om ingen noterad aktiekurs finns) och substansvärdet per aktie per 30 september 2019.

Under perioden skrevs även avtal med Industrisamhället Fastigheter, ett helägt dotterbolag till AB Fastator (publ),

om att sälja 30 fastigheter till ett underliggande värde om 118 MSEK. Försäljningen görs i syfte att renodla Offentliga Hus fastighetsportfölj och dessa fastigheter utgör inte samhällsfastigheter. Frånträde sker under Q1 2020.

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 ägde 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 erhöll under kvartalet 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 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 består av Fredrik Brodin som tillträder som VD efter Lars Holm, Magnus Sundell som tillträder som CFO och Johan Bråkenhielm som tillträder som fastighets- och transaktionschef. Alla tre kommer närmast från motsvarande befattningar på Stendörren Fastigheter och tillträder sina tjänster under det första kvartalet 2020. Avgående VD Lars Holm kommer att vara fortsatt verksam i bolaget tills den nya ledningsgruppen har etablerat sig.

Offentliga Hus emitterade 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 institutnella 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 och den 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 (Wallenbergstiftelsernas förvaltningsbolag) och Peab, som genomfört ett omfattande och framgångsrikt utvecklingsarbete. Fastighetens redovisade värde uppgår till 700 MSEK.

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

Bolagets nya ledningsgrupp har tillträtt sina roller i januari.

I januari tecknades avtal om förvärv av två fastigheter, Borås Saturnus 14 samt Södertälje Torpeden 8. Det samlade fastighetsvärdet i de två transaktionerna uppgår till 257 MSEK. Tillträden är planerade till månadsskiftet mars-april 2020.

VD HAR ORDET

2019 BLEV VÅRT BÄSTA ÅR HITTILLS OCH FRAMTIDEN LOVAR MER

Som nytilträd VD för Offentliga Hus är det tillfredställande att kunna rapportera att 2019 blev bolagets bästa år sedan det grundades 2011. Hyresintäkterna ökade med cirka 55 % till 320 miljoner kronor jämfört med 2018 och förvaltningsresultatet steg till 175 miljoner kronor, motsvarande en tillväxttakt om 55 %. Fastighetsportföljen har under motsvarande period ökat med cirka 3,3 miljarder kronor till knappt 7,3 miljarder kronor vilket motsvarar en ökning om cirka 85 % från föregående år, där den största delen (cirka 2,4 miljarder kronor) tillträdde under det fjärde kvartalet. EPRA NAV har under samma period ökat med 47% från 1 650 till 2 420 miljoner kronor.

Den fortsatta tillväxten ser lovande ut och under januari 2020 har redan två förvärv om totalt cirka 257 miljoner kronor avtalats och fler spännande affärer ligger i pipeline. Det finns gott om förvärvsmöjligheter vilket gör att vi både kan hålla en hög tillväxttakt och samtidigt välja de affärer som ger oss de bästa långsiktiga utvecklingsmöjligheterna.

Samhällsfastigheter berör! Vår ambition är att fortsätta bygga ett spännande bolag med stor potential - ett bolag som kombinerar stabilitet och nytänkande. Offentliga Hus ska äga och förvalta samhällsfastigheter och därigenom avlasta kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare så att de fullt ut kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass med ett långsiktigt och hållbart fokus.

Våra huvudägare har högt ställda ambitioner för bolaget och dess långsiktiga tillväxt. Som ett viktigt steg på denna resa har styrelsen beslutat att undersöka möjligheterna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market med en målsättning att vid en senare tidpunkt genomföra ett listbyte till Nasdaq Stockholm. Mitt mandat som VD för bolaget är således att, tillsammans med den nya ledningsgruppen, förbereda bolaget för en möjlig börsnotering under 2020.

Vår målsättning är att en aktie i Offentliga Hus över tid ska generera en stabil och hållbar avkastning till ägarna. Ett brett ägande med fortsatt god tillgång till kapitalmarknaden och en över tid stärkt kreditrating skapar de finansiella förutsättningarna vi behöver för att växa lönsamt men även för att klara av omställningen till att bli ett av Sveriges mest hållbara företag.

Våra hyresgäster utgörs framför allt av kommuner, landsting och stat eller av dessa indirekt finansierad verksamhet. Sveriges kommuner står inför ett gigantiskt investeringsbehov, framför allt drivet av att befolkningsgrupperna unga under 19 år och äldre över 80 år är de som ökar mest och allt pekar på att en ökande andel av kommunernas investeringsbehov kommer finansieras



genom den privata sektorn.

Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot ett intensivt och spännande 2020.

A stylized, handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Fredrik Brodin'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Fredrik Brodin, VD Offentliga Hus

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyesintäkterna för 2019 uppgick till 320,1 MSEK (207,6), en ökning med 54 % jämfört med föregående år. Driftnettot uppgick till 211,2 MSEK (153,5), en ökning med 38 %. Ökningen är hänförlig till förvärv genomförda under 2019 samt omförhandlade kontrakt och investeringar i befintlig portfölj.

De centrala administrationskostnaderna minskade från -40,5 MSEK till -36,5 MSEK. De lägre kostnaderna beror på att avtal om administrativa tjänster med det närstående bolaget OH Management omförhandlades.

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 43 (47) %. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Snitträntan för de säkerställda krediterna uppgår till 2,44 % (2,36). Under 2018 började Offentliga Hus att räntesäkra genom räntederivat i enlighet med fastställd finanspolicy, vilket har gett orealiserade värdeförändringar om under 2019 om -10,0 MSEK (-3,1).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -20,4 MSEK (-4,7). Den högre skattekostnaden beror på de ränteavdragsbegränsningar avseende räntenetton som trädde i kraft i 2019. Då många förvärv har skett under året har inte en full optimering genom koncernbidrag varit möjligt. Framgent finns för avsikt att arbeta med den legala strukturen samt andra komponenter för att skapa en optimal struktur med hänseende till de ny avdragsbegränsningarna. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4 % och den uppskjutna skatteskulden med 20,6 %.

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 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Värdeförändringarna uppgår till 227 MSEK (666) och har främst drivits av omförhandlade hyror och något sänkta direktavkastningskrav. Marknadsvärdet per den 31 december uppgick till 7 247 MSEK (3 915). Under 2019 förvärvades totalt 16 fastigheter med ett redovisat marknadsvärde per balansdagen om 3 139 MSEK, varav 14 fastigheter, motsvarande 2 402 MSEK, förvärvades under fjärde kvartalet.

Periodens resultat uppgick till 209,8 MSEK (554,6). Minskningen beror i sin helhet på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2019 till 2 670 MSEK (1 372 MSEK). Under perioden har Offentliga Hus fått aktieägartillskott om 550 MSEK samt emitterat en hybridobligation om 575 MSEK. Soliditeten uppgick till 34,3 (32,2) %. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 116,8 MSEK (77,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 251,3 MSEK (-4,8).

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. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till -43,3 MSEK (-17,8) och det egna kapital till 1 459,9 MSEK (421,7).

PERSONAL

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den löpande intäktsrisken är begränsad då hyresavtalen till övervägande del är tecknade med offentlig sektor (kommuner, landsting och stat) med långa löptider och där kreditrisken är låg. Risker finns i övrigt huvudsakligen inom projektutveckling (där projektkostnader kan felbedömas) samt inom kapitalförsörjningen där tillgången på krediter kan variera över tid och räntekostnader kan stiga. Bolagets finanspolicy stipulerar att ränterisker skall mötas genom användande av räntederivat. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget en derivatportfölj bestående av ränteswappar omfattande totalt 1 250 MSEK i nominellt belopp där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 3,2 år och den genomsnittliga räntesatsen uppgår till 0,49%. 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 bedöms som fortsatt god.

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 i kombination med förbättrad kreditrating är förutsättningarna goda för en fortsatt sänkning av bolagets finansieringskostnader.

AKTIEÄGARE

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Hyresintäkter ¹	102 962	67 641	320 063	207 553
Övriga intäkter	45	5 023	2 601	7 623
Summa rörelsens intäkter	103 007	72 664	322 664	215 176
Fastighetskostnader	-35 038	-26 142	-111 455	-61 716
Driftnetto	67 969	46 522	211 209	153 460
Central administration	-14 090	-10 536	-36 511	-40 482
Förvaltningsresultat	53 879	35 986	174 698	112 978
Andelar från intresseföretag	-4 351	823	-3 026	17 962
Ränteintäkter	252	334	951	4 068
Räntekostnader	-30 216	-24 861	-102 964	-78 004
Övriga finansiella kostnader 2)	-3 883	-3 029	-10 201	-8 241
Summa finansiella poster	-38 198	-26 733	-115 240	-64 215
Resultat före värdeförändringar	15 682	9 253	59 459	48 763
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-2 129	137 560	-4 687	663 377
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	148 050	1 197	231 785	2 817
Värdeförändring derivat	13 411	-5 247	-9 987	-3 116
Resultat före skatt	175 014	139 734	276 570	711 841
Aktuell skatt	-2 564	-4 133	-20 392	-4 656
Uppskjuten skatt	-40 797	-39 279	-46 382	-160 514
Periodens resultat	131 653	99 351	209 796	546 671
Årets resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	7 908
Summa periodens resultat	131 653	99 351	209 796	554 579

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 20,2 MSEK för perioden

2) Övriga finansiella kostnader avser avskrivning på aktiverade anskaffningskostnader

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Periodens resultat	131 653	99 351	209 796	554 579
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	131 653	99 351	209 796	554 579
Moderbolagets ägare	131 653	99 351	209 796	554 579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa	131 653	99 351	209 796	554 579

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	7 246 870	3 915 104
Tomträtt, nyttjanderätt	9 380	-
Inventarier	5 605	6 414
Pågående projekt	5 880	16 516
Summa materiella anläggningstillgångar	7 267 735	3 938 034
Andelar i intresseföretag	195 140	138 311
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	48 017	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	243 157	4 076 345
Kortfristiga fordringar	134 396	112 121
Likvida medel	116 796	77 159
Summa omsättningstillgångar	251 192	189 280
SUMMA TILLGÅNGAR	7 762 084	4 265 625
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	1 528 286	414 697
Balanserad vinst	1 141 508	956 712
Summa eget kapital	2 670 294	1 371 909
Uppskjutna skatteskulder	310 707	264 334
Skulder till kreditinstitut	3 009 086	1 768 574
Obligationslån	1 238 891	683 605
Derivat	12 016	3 116
Summa långfristiga skulder	4 570 700	2 719 629
Räntebärande skulder	145 476	53 987
Ej räntebärande skulder	375 614	120 100
Summa kortfristiga skulder	521 090	174 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 762 084	4 265 625

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2019-12-31				
TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	500	414 697	956 712	1 371 909
Periodens resultat			209 796	209 796
Hybridobligation		564 937		564 937
Ränta, hybridobligation		-8 457		-8 457
Teckningsoptioner		7 108		7 108
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	-	563 588	209 796	773 384
Utdelning			-25 000	-25 000
Aktieägartillskott		550 000		550 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	550 000	-25 000	525 000
Utgående eget kapital	500	1 528 286	1 141 508	2 670 294

2018-12-31				
TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	500		776 042	776 042
Periodens resultat			554 579	554 579
Övrigt totalresultat för perioden				
Summa totalresultat	-	-	554 579	554 579
Utdelning			-25 000	-25 000
Aktieägartillskott			66 288	66 288
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	41 288	41 288
Utgående eget kapital	500	-	1 371 909	1 371 909

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Kassaflöde för rörelsen				
Rörelseresultat	53 879	35 986	174 698	112 978
Avskrivningar	-357	496	2 187	624
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-367	-4 530	0	0
Erhållen ränta	0	156	0	156
Betald ränta	-22 393	-27 810	-94 965	-80 716
Betalda inkomstskatter	4 440	5 529	-1 238	-8 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	35 202	9 827	80 682	24 440
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	285 974	-63 406	-52 998	-130 228
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	146 494	82 090	223 650	101 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 670	28 511	251 334	-4 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 350 748	-746 729	-3 185 811	-1 304 354
Avyttring fastigheter	9 926	1 200	59 076	6 000
Investering i intressebolag	-	-	-49 566	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 340 822	-745 529	-3 176 301	-1 298 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	0	0	550 000	0
Hybridobligation	564 939	0	564 939	0
Upptagna lån	1 117 953	416 693	1 948 031	1 355 922
Amortering av lån	-27 455	-16 993	-80 475	-314 296
Teckningsoptioner	7 109	0	7 109	0
Lämnad utdelning	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 637 545	374 700	2 964 603	1 016 626
Avgående kassa hänförligt till avvecklad verksamhet	-	-1 624	-	-4 351
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-235 606	-342 318	39 637	-283 156
Kassa vid årets ingång	352 402	419 477	77 159	360 315
Likvida medel vid periodens slut	116 796	77 159	116 796	77 159

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	4 765	11 532	14 772	27 734
Summa intäkter	4 765	11 532	14 772	27 734
Kostnader för ersättning till anställda	-1 216	-1 680	-5 629	-9 404
Övriga rörelsekostnader	-7 912	-23 523	-21 692	-40 913
Resultat från koncernföretag	-	-	-	1 625
Rörelseresultat	-4 012	-13 671	-12 549	-20 958
Finansiella poster	5 727	-15 956	-41 419	-34 412
Bokslutsdispersioner	12 023	28 388	12 023	37 568
Resultat före skatt	13 738	-1 239	-41 945	-17 802
Skatt	-	-	-1 306	-
Periodens resultat	13 738	-1 239	-43 251	-17 802

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Periodens resultat	13 738	-1 239	-43 251	-17 802
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	13 738	-1 239	-43 251	-17 802

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	779	1 069
Finansiella anläggningstillgångar	4 252 945	2 051 264
Summa anläggningstillgångar	4 253 725	2 052 333
Kortfristiga fordringar	93 744	118 613
Likvida medel	746	5 010
Summa omsättningstillgångar	94 490	123 623
SUMMA TILLGÅNGAR	4 348 214	2 175 956
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	1 502 649	438 971
Årets resultat	-43 251	-17 802
Summa eget kapital	1 459 897	421 669
Räntebärande skulder	2 699 182	1 674 996
Summa långfristiga skulder	2 699 182	1 674 996
Räntebärande skulder	34 283	34 283
Ej räntebärande skulder	154 851	45 008
Summa kortfristiga skulder	189 134	79 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 348 214	2 175 956

OFFENTLIGA HUS I KORTHET

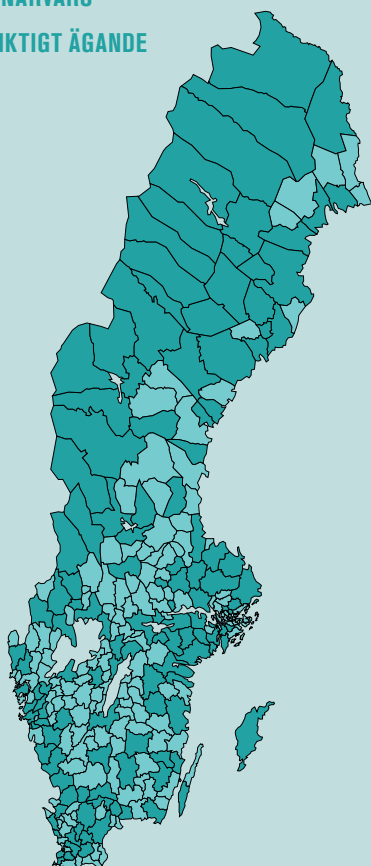
Offentliga Hus affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och hyra ut samhällsfastigheter med det offentliga som hyresgäst. Vi avlastar kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, så att de kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.

Offentliga Hus grundades 2011 som något av en pionjär - det första bolaget helt inriktat på samhällsfastigheter. Idag äger vi 217 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 7,2 MDSEK. Hyresgästerna består till cirka 90 % 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 förutsägbart 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. Därmed erbjuder Offentliga Hus 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
7,2 MDSEK

CA 90 %
OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER

FASTIGHETSBESTÅNDET

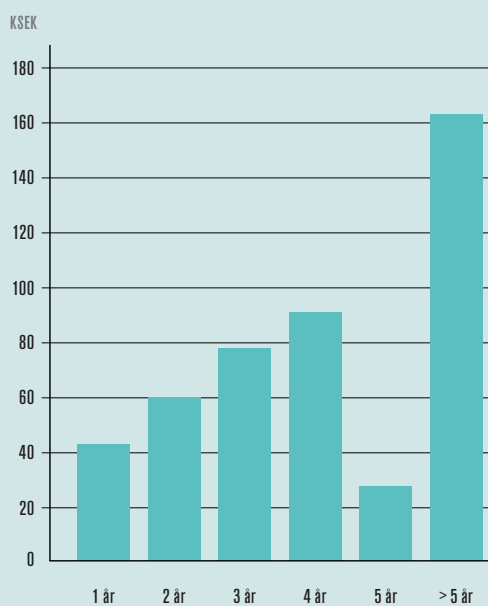
	2018 kv 1	2018 kv 2	2018 kv 3	2018 kv 4	2019 kv 1	2019 kv 2	2019 kv 3	2019 kv 4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	96,7	97,2	97,1	96,8	95,8	97,2	94,3
Antal fastigheter*	78	219	202	210	212	213	213	217
Hyresvärde, MSEK	1 080,2	1 226,8	1 273,8	1 213,4	1 388,5	1 588,9	1 606,0	2 248,1
Uthyrningsbar yta, KKVM	179,0	284,7	289,2	289,9	330,8	367,4	367,4	501,3
Verkligt värde, MSEK*	2 409	3 003	3 064	3 915	4 058	4 735	4 735	7 247
Återstående löptid, kontrakt, ÅR	7,6	6,0	5,4	5,2	5,3	5,0	4,9	4,8
Återstående löptid, kontrakt, exkl Svevia, ÅR	7,6	7,4	6,6	7,0	6,22	5,4	5,6	5,2
Snitthyra kr hyra/kvm	808,6	718,2	740,1	739,4	793,6	856,8	895,4	927,7

* Exklusive den studentportfölj om 14 fastigheter som avyttrades Q3 2018

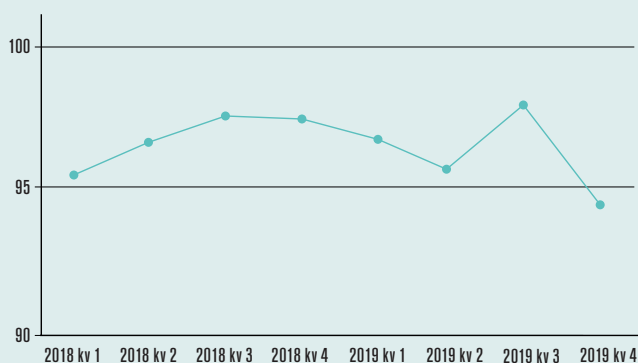
Offentliga Hus har en väldiversifierad hyresgäststruktur, där de tio största hyresgästerna står för drygt 11 % av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 35 % förfaller om fem år eller senare. Under 2020 är det enbart 9 % som förfaller. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 %.

Hyresgäst	Hyresvärde, TSEK	Återstående löptid
Svevia AB	60 762	4,27
Polismyndigheten	26 288	2,66
Region Värmland	25 623	3,58
Region Skåne	10 735	1,61
Borås Stad	9 214	9,51
Nytida Solhaga By AB	9 122	2,92
Kungliga Tekniska Högskolan	8 331	9,14
Sameskolstyrkelsen	8 265	8,73
Region Gotland	7 908	7,42
Scania CV AB	7 677	3,42

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR Q4



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



	2019-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	3 915 104
Förvärvade fastigheter	3 119 210
Investeringar i befintliga fastigheter	44 638
Avyttrade fastigheter	-63 867
Värdeförändring	231 785
Redovisat fastighetsvärde	7 246 870

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. 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

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

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

Kontraktsvärde av uthyrda lokaler samt bedömd årshyra med rimlig anpassning och förbättring av icke uthyrda lokaler.

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

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;

- AB Fastator	
- Köpta fastigheter	1 228 MSEK
- Köpta tjänster	30,4 MSEK
- Fakturerade kostnader för lokal	0,4 MSEK

- Nordic PM	25,5 MSEK
- Offentliga Hus Nordic Property Sarl	24,0 MSEK
- OH Management AB	4,3 MSEK
- Priority AB	0,5 MSEK

NOT 2. AVVECKLAD VERKSAMHET

Offentliga Hus förvärvade i juni 2016 en portfölj om 15 studentlägenhetsfastigheter ("Studium"), som tillsammans med portföljer innehållande studentfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) samt från Amasten AB (publ) bildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB ("Studentbostäder"). Denna fastighetsportfölj har slagits samman med 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 49,6 MSEK. Ägarandelen uppgår efter nyemissionen till 34,39 %.

RESULTATRÄKNING, AVVECKLAD VERKSAMHET

TSEK	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

TSEK	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

MSEK	2019 kv 4	2018 kv 4
Balansomslutning	7 762	4 266
Eget kapital	2 670	1 372
Soliditet, %	34,4%	32,2%
Fastighetsvärde, MSEK	7 247	3 915
Räntebärande skulder till kreditinstitut	3 155	1 823
Säkerställd belåningsgrad %	43,5%	46,6%

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen intill 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- eller vakansförändringar eller fastighetsförvärv som ännu inte tillträtts.

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

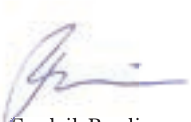
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter samt bedömda fastighetskostnader.

Resultaträkning	TSEK
Hyresintäkter	460 657
Summa rörelsens intäkter	460 657
Fastighetskostnader	-114 669
Driftnetto	345 988

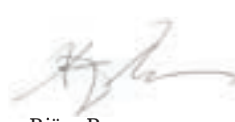
Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 20 februari 2020 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning 2019	6 april 2020
Årsstämma 2019	6 maj 2020
Delårsrapport Q1	6 maj 2020
Delårsrapport Q2	19 aug 2020
Delårsrapport Q3	5 nov 2020
Bokslutskommuniké 2020	18 feb 2021



Fredrik Brodin
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

Fredrik Brodin, VD
070 888 66 65
fredrik.brodin@offentligahus.se

Magnus Sundell, CFO
070 602 76 75
magnus.sundell@offentligahus.se



OFFENTLIGA HUS

www.offentligahus.se