# Delårsrapport

## Januari – september 2020

OFFENTLIGA HUS

Fastighet: Södertälje Pyramiden 20
Fastighetstyp: Offentligt kontor, utbildning
Storlek: 29 800 m2

# Innehållsförteckning


| | |
|---|---|
| Koncernens nyckeltal | 2 |
| Väsentliga händelser | 3 |
| Aktuell intjäningsförmåga | 5 |
| VD-ord | 6 |
| Offentliga hus i korthet | 8 |
| Verksamhetsområden | 9 |
| Hållbarhet | 10 |
| Hållbarhetsmål | 11 |
| Marknaden för samhällsfastigheter | 12 |
| Framtida tillväxt organisation | 14 |
| Finansiell information | 15 |
| Finansiell ställning för koncernen | 16 |
| Koncernens förändring i eget kapital | 18 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 19 |
| Finansiell ställning för moderbolaget | 20 |
| Fastighetsbestånd | 22 |
| Redovisningsprinciper & noter | 24 |
| Avstämning nyckeltal | 26 |
| Finansiell rapportering | 27 |
| Kontakt | 28 |
| Definitioner | 29 |


”

Offentliga Hus är den främsta fastighetspartnern till offentlig sektor och står nu bättre rustat än någonsin för fortsatt tillväxt med en stark och erfaren företagsledning och organisation.

Björn Rosengren
*Styrelseordförande*

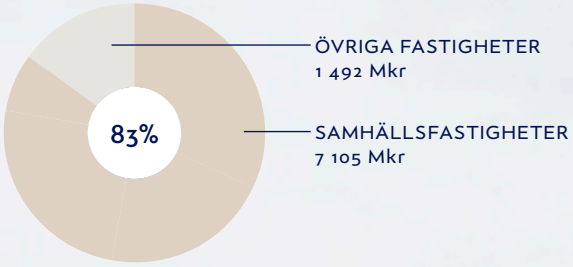
# Koncernens nyckeltal

| Utvalda Nyckeltal, angivna i Mkr, procent eller kr/aktie | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep[1] | 2019 jan-dec[1] |
|---|---|---|---|
| Intäkter, Mkr | 383,3 | 219,7 | 322,7 |
| Driftnetto, Mkr | 237,3 | 143,2 | 212,4 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 66,2 | 42,5 | 62,5 |
| Periodens vinst, Mkr | 72,9 | 78,1 | 165,5 |
| | | | |
| Fastighetsvärde, Mkr | 8 596,9 | 4 734,5 | 7 192,8 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 5 791,4 | 3 292,6 | 4 384,1 |
| Total belåningsgrad, procent | 61,6% | 56,7% | 56,8% |
| Säkerställd belåningsgrad, procent | 51,4% | 47,6% | 43,7% |
| Momentan genomsnittsränta, total skuld (inkl derivat), procent | 3,1% | 3,5% | 3,4% |
| Momentan genomsnittsränta, säkerställd skuld (exkl derivat), procent | 2,3% | 2,3% | 2,4% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | 1,5 | 1,7 |
| Eget Kapital, Mkr | 2 976,8 | 2 000,1 | 2 626,0 |
| Soliditet, procent | 31,7% | 34,4% | 34,0% |
| EPRA NAV, Mkr | 2 668,1 | 2 296,5 | 2 367,7 |
| EPRA NAV per aktie, kr | 13,3 | 11,5 | 11,8 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr | 7,8 | -216,3 | 251,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr | 0,0 | -1,1 | 1,3 |

1. Nyckeltal som anges såom ett värde per aktie är omräknade för aktiesplit 1:40 000 som gjordes under tredje kvartalet 2020.

## Starkt fokus på samhällsfastigheter

Portföljen av Samhällsfastigheter är väl diversifierad över de fastighetstyper som av Bolaget anses vara attraktiva och utgör per den 30 september 2020 83 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. 17% av fastighetsportföljen utgörs av kontor, infrastruktur och studentboende uthyrda till privata bolag.

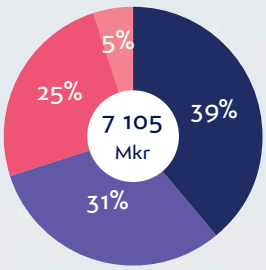



Färgkoder avser diagram visade nedan.

- VÅRD OCH OMSORG
- KONTOR FÖR OFFENTLIG FÖRVALTNING
- UTBILDNING
- INFRASTRUKTUR
- ÖVRIGA SAMHÄLLSFASTIGHETER

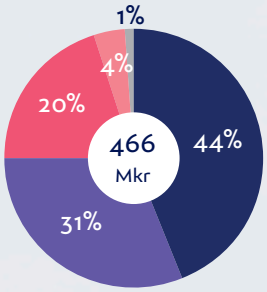
### SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE

FASTIGHETSTYP
Andel av totalt värde på Samhällsfastigheter.



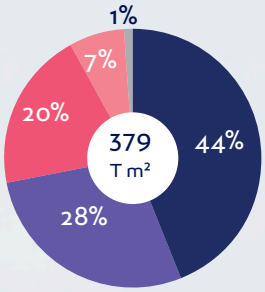

### SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av totalt kontrakterad årshyra för samhällshyresgäster.




### SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ UTHYRNINGSBAR YTA

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av total uthyrningsbar yta för samhällshyresgäster.




1. Baserat på individuell fastighetsklassificering; kategoriserad baserat på vilken av kategorierna vård och omsorg, kontor för offentlig förvaltning, utbildning, infrastruktur och övrigt som står för den största andelen av kontrakterad årshyra.
2. Baserat på individuella hyreskontrakt.

# Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

## 1 juli - 30 september 2020

- Den 1 juli 2020 tillträdde bolaget fastigheten Getängen 33 i Borås samt projektfastigheten Önnered 45:17 i Göteborg, som båda förvärvades i juni. Göteborg Önnered 45:17 har en avtalad projektentreprenad för uppförande av ca 10 250 m² bruttoarea för huvudsakligen studentbostäder. Ett 20-årigt blockhyresavtal är tecknat med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder. Efter färdigställande hösten 2022 kommer årshyresvärdet uppgå till 16 Mkr och marknadsvärdet bedöms då uppgå till cirka 300 Mkr.

- I juli offentliggjordes att avtal skrivits avseende förvärv av tre fastigheter i Simrishamn som tillsammans utgör en regional vårdhub i Skåne. Den uthyrningsbara arean uppgår till 25 500 m² och består av lokaler för primärvård, specialistvård, psykiatri, vårdcentral, tandläkare och ytterligare flera inrättningar kopplade till offentlig verksamhet. Region Skåne är den dominerande hyresgästen på ett 10-årigt hyresavtal. Årshyresvärdet i transaktionen uppgår till drygt 18 Mkr och tillträde skedde den 31 augusti.

- Den sista augusti tillträddes nio fastigheter i Halmstad och Borås, till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 160 miljoner kronor. Portföljen omfattar totalt 55 300 m² uthyrbar lokalarea. De största hyresgästerna utgörs av Region Halland, Skatteverket, Halmstad kommun och Borås stad. Årshyresvärdet uppgår till totalt cirka 73 Mkr.

- Den 31 augusti 2020 tillträddes även vårdfastigheten Härnösand Fastlandet 2:60 som förvärvades av Region Västernorrland i maj. Fastigheten innehåller drygt 26 000 m² lokalyta för vård- och omsorgsverksamhet. Region Västernorrland är den dominerande hyresgästen och hyr ca 14 000 kvadratmeter. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 106 Mkr och årshyresvärdet till cirka 17 miljoner kronor.

- Som ett led i att renodla portföljen mot samhällsfastigheter avyttrades 88 mindre fastigheter som inte bedömts vara långsiktigt förenliga med bolagets strategi. Fastighetsportföljen avyttrades till det bokförda värdet som var cirka 350 Mkr. Därtill avyttrades den 34-procentiga ägarandelen i Studentbostäder i Sverige AB (”SBS”) vilken även den såldes för sitt bokförda värde om cirka 200 Mkr. Båda dessa avyttringar frånträddes den 30 september.

- Under kvartalet säkrades även cirka 1,2 Mdkr i ny säkerställd finansiering och krediter uppgående till cirka 0,5 Mdkr med ordinarie förfall inom 12 månader förlängdes på nya 5-åriga löptider.

- I slutet av augusti tecknade bolaget avtal med Strängnäs kommun om att förlänga hyresavtalet med 15 år avseende utbildningslokaler för huvudsakligen Thomasgymnasiet och vuxenutbildningen i Offentliga Hus fastighet Strängnäs Eldsund 6:6. Det nya hyresavtalet trädde i kraft redan den 1 oktober 2020. Förlängningen av hyresavtalet kommer förlänga bolagets genomsnittliga hyresduration med cirka 0,7 år.

- Offentliga Hus offentliggjorde nya finansiella och operationella mål samt en utdelningspolicy. Målen speglar Offentliga Hus ambition på medellång sikt och innefattar bland annat att det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) ska växa med i genomsnitt 20 procent årligen och att bolaget ska uppnå kreditbetyget Investment Grade inom en treårsperiod. Under september tillsköt även ägarna 300 Mkr kontant i ett ovillkorat aktieägartillskott.

# Händelser efter periodens utgång

Den 6 oktober 2020 emitterade Bolaget ett grönt obligationslån om 550 Mkr med 3,5 års löptid med en kupongränta om Stibor 90 (utan golv) plus 3,15 procent. Emissionen övertecknades kraftigt. Samtidigt förtidslöstes det obligationslån som emitterades 2017 med 518 Mkr i utestående obligationsvolym. De återköpta obligationerna löpte med en ränta om 7,00 procent över Stibor.

Den 23 oktober 2020 inleddes handeln med Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier. Genom introduktionserbjudandet har bolaget tillförts mer än 10 000 nya aktieägare och cirka 56 miljoner nya aktier emitterades till introduktionskursen 13,40 kr per aktie. Sammantaget tillförs bolaget cirka 1,1 Mdkr i likvida medel genom introduktionen och lösen av en säljarrevers som uppstod vid de avyttringar som gjordes den 30 september 2020.

Den 29 oktober 2020 meddelade Nordic Credit Rating att man höjer kreditbetyget för Offentliga Hus till BB med stabila utsikter. Därmed har bolaget två nivåer kvar till BBB- vilket motsvarar Investment Grade, som är bolagets viktigaste operationella mål.

Under det fjärde kvartalet 2020 beräknas tillträde ske till fastigheten Önnered 45:11 i Göteborg. Byggnaden är under uppförande och kommer efter färdigställande att omfatta kontor för offentlig förvaltning. Vid tillträde kommer årshyresvärdet uppgå till cirka 23 Mkr.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen intill presenterar Offentliga Hus sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

| Resultaträkning | Tkr |
|---|---|
| Hyresvärde | 623 208 |
| Vakanshyra | 45 014 |
| **Summa rörelsens intäkter** | **578 195** |
| | |
| Fastighetskostnader | -154 918 |
| **Driftnetto** | **423 276** |

## Tabell över förväntade tillkommande/hyresflöden

Utifrån de avtalade transaktioner som beskrivs ovan är bolagets bedömning att hyresflöde och driftnetto kommer att påverkas enligt tabellen nedan (alla siffror anges på årsbasis).

Mkr

| Fastighet/portfölj | Kontrakterad årshyra | Driftnetto |
|---|---|---|
| Göteborg Önnered 45:11 | 22,7 | 20,4 |

# Välkomna alla nya aktieägare!

**Offentliga Hus stamaktie noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 23 oktober 2020. Noteringen innebar att bolaget fick drygt 10 000 nya aktieägare samtidigt som vi gjorde en nyemission på hela 750 miljoner kronor. Sverige står inför ett gigantiskt investeringsbehov för att klara att leverera utlovad samhällsservice, bland annat drivet av den generella befolkningsökningen men även av att grupperna unga under 19 år och äldre över 80 år väntas öka extra mycket. Vår starka kassa och det stora behovet av samhälls-fastigheter skapar därmed fantastiska möjligheter till fortsatt tillväxt för Offentliga Hus.**

Att notera bolaget och göra en stor kapitalanskaffning visar att förtroendet för oss och vår affärsmodell, att långsiktigt äga och förvalta samhällsfastigheter, står sig stark. Redan i våras när vi träffades av den första vågen av Coronapandemin och alla normala spelregler förändras i snabb takt, visade vårt kassaflöde sin styrka. Hittills är den faktiska effekten på våra kassaflöden knappt mätbar. Nu upplever vi en andra våg av smitta och jag är helt säker på att våra fastigheter fyller samma behov för att upprätthålla viktiga samhällsfunktioner idag som innan vårt samhälle drabbades av Coronakrisen. Oavsett om det gäller våra vård- och omsorgsfastigheter, våra skolor eller våra offentliga kontor så står våra hyresgäster starka med samma huvuduppgift som tidigare – att leverera en välfärd i toppklass till våra med-borgare. Börsnoteringen och den betydande kapitalinjektionen ger oss även bättre möjligheter att på ett trovärdigt sätt bli en långsiktig samarbetspartner till våra hyresgäster. Vår ambition är att fortsätta bygga ett spännande bolag som kombinerar stabili-tet och nytänkande samtidigt som vi levererar hög avkastning till våra aktieägare.

Vår rapport för tredje kvartalet 2020 är stark! Driftnettot har ökat med 66 procent jämfört med samma period 2019 vilket är ett resultat av att vi under året stuvat om i fastighetsportföljen med förvärv av fastigheter för cirka 2,1 miljarder och försäljning av andra fastighetstillgångar för cirka 0,5 miljarder inklusive avyttringen av ett 90-tal mindre fastigheter på för oss ej prioriterade orter.

Förbättringen är ett resultat av målmedveten effektivisering av hela bolaget med fokusering på våra tre huvudsegment; skola/utbildning, vård/omsorg och offentliga kontor. Effektiviseringen innebär även ett geografiskt fokus till våra tillväxtregioner. Med den likviditetsförstärkning om 1,1 miljarder som börsnoteringen medför har vi även finansiella muskler att förvärva samhällsfast-igheter för 2,5 - 3 miljarder kronor.

### STÄRKT KREDITBETYG

Vår finansiella styrka har ökat väsentligt under året och vi fick nyligen vårt kreditbetyg höjt till BB. Vårt operativa mål, att nå kreditbetyget BBB- (Investment Grade), är därmed bara två uppgraderingar bort. Med ökat kreditbetyg kommer vi att erhålla lägre finansiella kostnader. Redan under året har vi sänkt vår räntekostnad väsentligt vilket ytterligare kommer stärka bola-gets rörelseresultat de kommande kvartalen.
Ett brett ägande med fortsatt god tillgång till kapitalmarkna-den och en över tid stärkt kreditbetyg skapar de finansiella förutsättningarna vi behöver för att växa lönsamt med även för att klara omställningen till att bli ett av Sveriges mest hållbara fastighetsföretag.

### MOT NASDAQ STOCKHOLMS HUVUDLISTA

Vår målsättning är att notera Offentliga Hus aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista och vi jobbar redan målmedvetet mot det målet. En viktig del i förberedelserna är att stärka bolagets rutiner och organisation. Vi har gjort flera rekryteringar under året och bolagets organisation växer sig allt starkare med bred kompetens inom för oss väsentliga områden.

Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot att leda Offentliga Hus vidare som noterat bolag. Jag vill rikta ett stort tack till vår motiverade personal som gör ett fantastiskt jobb varje dag och kommer ta tillvara på alla de möjligheter till fortsatt tillväxt som våra fastigheter ger oss. Jag vill även rikta ett stort tack till alla våra rådgivare som med stor professionalism hjälpt oss till en lyckad notering under ett år med stora förändringar i omvärlden.

Fredrik Brodin
VD Offentliga Hus i Norden AB

”

Vår ambition är att fortsätta bygga ett spännande bolag som kombinerar stabilitet och nytänkande samtidigt som vi levererar hög avkastning till våra aktieägare.

Fredrik Brodin
VD

# Offentliga Hus i korthet

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

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

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

**NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER**

Offentliga Hus noterades på Nasdaq First North den 23 oktober 2020 och bolaget fick över 10 000 nya aktieägare. Noteringen innebär ett likviditetstillskott till bolaget om drygt 1,1 Mdkr kronor vilket möjliggör en fortsatt målmedveten tillväxt inom bolagets tre huvudsegment vård och omsorg, utbildning och kontor för offentlig förvaltning

Nyckeltal januari – september 2020

| FASTIGHETER | FASTIGHETSVÄRDE | HYRESINTÄKTER | DRIFTNETTO |
|---|---|---|---|
| 141 st | 8,6 Mdkr | 383,3 Mkr | 237,3 Mkr |

## Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT FASTIGHETSÄGANDE • PARTNERSKAP MED OFFENTLIGA AKTÖRER • KVALITETSDRIVEN TILLVÄXT

# Verksamhetsområden och tillväxtstrategi

Offentliga Hus erbjuder effektiva fastighetslösningar för verksamheter inom **Vård och omsorg**, **Utbildning** och **Kontor för offentlig förvaltning** inklusive polis och rättsväsende. Tillväxtstrategin är fokuserad på investeringar inom följande huvudområden:

## Fastighetsförvärv

Den största källan till tillväxt av bolagets balansräkning är transaktionsverksamheten. Bolagets strategi är att växa där Sverige växer och de ledande befattningshavare i bolaget har lång erfarenhet av att utvärdera investeringsobjekt som bidrar till bolagets uppsatta mål. Investerarmarknaden för samhällsfastigheter bedöms som fortsatt god med hög likviditet och intressanta förvärvsmöjligheter.

## Aktiv fastighetsförvaltning

Grunden i Offentliga Hus fastighetsförvaltning är att proaktivt förvalta hyresavtalen och marknadsanpassa hyrorna. Anpassning av både lokaler och hyresvillkor för att möta hyresgästernas långsiktiga behov och samtidigt uppnå längre hyresduration och hyresökningar ger positiva effekter på fastighetsvärdena. Genom att vara närvarande i våra hyresgästers vardag kan vi vara proaktiva i att se behov och skapa miljöer som är både trivsamma och effektiva. Den tekniska fastighetsförvaltningen hanteras i huvudsak genom både lokala aktörer och det rikstäckande förvaltningsbolaget Nordic PM.

## Förbättring av befintliga lokaler

Offentliga Hus förädlar, utvecklar och anpassar fastigheterna efter hyresgästernas behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytorna kan användas mer effektivt, bli mer miljömässigt hållbara, energieffektiva eller bättre ta tillvara på nya tekniska hjälpmedel. Större investeringar och anpassningar görs endast efter att bindande hyresavtal tecknats.

## Nybyggnation och projektutveckling

Vi investerar också i outnyttjade byggrätter för att kunna erbjuda nybyggnation av samhällsfastigheter. Bristen på lokaler är en stor utmaning för många kommuner när behovet av samhällsservice växer. Genom att samverka med kommunala fastighetsbolag och privata aktörer kan vi utveckla nya, klimatsmarta fastigheter till både nya och befintliga hyresgäster.

# Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av Offentliga Hus affär. Ett hållbart förhållningssätt är ett måste för att kunna skapa fastighetslösningar som stärker samhällets utveckling och välfärd på sikt.

Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

- att bygga partnerskap för välfärden
- långsiktiga fastighetslösningar
- att skapa fastigheter som främjar människors välbefinnande.

För varje område har vi antagit konkreta mål på kort och lång sikt, som kopplar an till sikt FN:s globala hållbarhetsmål.

# Hållbarhetsmål

## PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN

Med vår långa erfarenhet av samhällsfastigheter söker vi ständigt nya sätt att frigöra tid och pengar för kommuner och regioner - medel som istället kan gå till att skapa en bättre välfärd och samhällsservice. Vi jobbar tillsammans det offentliga för att skapa fastighetslösningar som är effektiva ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

### Nyckelområden

1. Vara en proaktiv samhällspartner
2. Grön finansiering
3. Samhällsengagemang

### MÅL

#### Mål – kort sikt

1. Emission av gröna obligationer (se case)
2. Årlig hållbarhetsredovisning
3. Samhällsengagemang

#### Mål – lång sikt

1. Kommunens självklara partner för samhällsfastigheter och samhällsutveckling
2. Transparent redovisning av ekonomi och hållbarhet som underlag för effektivt samarbete

## LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

Vi använder smart teknologi och kreativa lösningar för att skapa resurseffektiva fastigheter som håller länge. Genom att utveckla och rusta upp det befintliga fastighetsbeståndet kan vi säkerställa att de kommer till användning i många år framöver, och samtidigt minska förbrukningen av jordens värdefulla resurser.

### Nyckelområden

1. Smarta fastigheter
2. Cirkulär resursanvändning
3. Energi och klimatpåverkan

### MÅL

#### Mål – kort sikt

1. 100% grön el under 2020*
2. Kartläggning av klimatpåverkan i scope 1,2 (2021) och 3 (2022)
3. Erbjuda avfallssortering i alla våra fastigheter till 2022
4. Oljepannor i fastigheterna utfasas helt till 2023
5. Öka utbyggnaden av solpaneler på befintliga fastigheter.

#### Mål – lång sikt

1. Klimatneutral verksamhet genom hela värdekedjan till 2030
2. Klimatneutral drift till 2025 genom utfasning av oljepannor, förnyelsebar el och värme, grön tjänstebilsflotta och klimatkompensation för återstoden

** I de fastigheter där vi som fastighetsägare står för elavtalet och där det är möjligt.*

## MÄNNISKAN I CENTRUM

Våra fastighetslösningar ska främja hälsa och välmående och skapa möjligheter till utveckling av verksamheten. Genom att vara närvarande i våra hyresgästers vardag kan vi förstå vilka insatser som gör störst skillnad och se till att våra fastigheter bidrar till att samhällsservicen att fungera så bra som möjligt. Det handlar både om att säkerställa att våra leverantörer håller en hög standard och att skapa de bästa förutsättningarna för att våra hyresgäster och medarbetare trivs i sin vardag.

### Nyckelområden

1. Arbetsmiljö och säkerhet
2. Hälsa och välmående
3. Nöjda medarbetare
4. Krav på leverantörer

### MÅL

#### Mål – kort sikt

1. BAM (bättre arbetsmiljö) utbildning för alla medarbetare till 2021
2. Systematiskt arbetsmiljöarbete i hela fastighetsbeståndet till 2022
3. 100% våra leverantörer har tagit del av vår uppförandekod för leverantörer till 2021
4. 100% av våra medarbetare har tagit del av den interna uppförandekoden till 2020

#### Mål – lång sikt

1. Fysisk arbetsmiljö som främjar hälsa och välmående för alla som är verksamma i våra lokaler
2. Väl genomlyst leverantörskedja styrd av överenskomna koder, revisioner och datainsamling

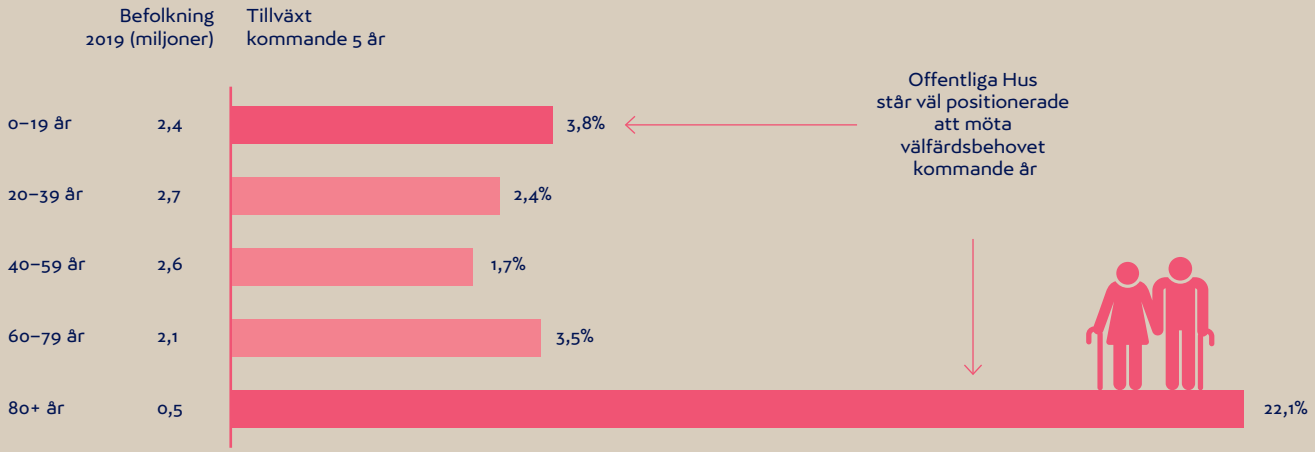
# MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER

Stat, regioner och kommuner står inför ett växande behov av välfärdstjänster och lokaler för samhällsservice. För att klara investeringsbördan kommer samverkan mellan offentliga och privata aktörer att bli allt viktigare. De demografiska prognoserna visar på en långsiktigt stabil efterfrågan och en växande marknad för den typ av samhällsfastigheter som Offentliga Hus erbjuder.

### ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

I december 2019 uppmättes Sveriges befolkning till drygt 10,3 miljoner, och fram till år 2025 väntas den växa till 10,8 miljoner[1]. Befolkningen blir allt äldre, samtidigt som andelen barn i skolåldern ökar. Fram till 2025 är personer under 19 år och över 80 år de två åldersgrupper som förväntas växa snabbast – och det är också de generationer som behöver välfärdstjänster som vård, utbildning och omsorg allra mest[2]. Det ökade trycket på välfärden kommer att kräva stora investeringar inom samhällsfastigheter kommande år. De regioner där Offentliga Hus är aktiva väntas dessutom ha en högre befolkningstillväxt än riket i stort; mellan 2019 och 2027 förväntas Offentliga Hus största regioner[3] växa med 4,3 %, att jämföra med rikets förväntade tillväxt om 2,7 %.

## Ungdomar och äldre de grupper i samhället som väntas växa mest



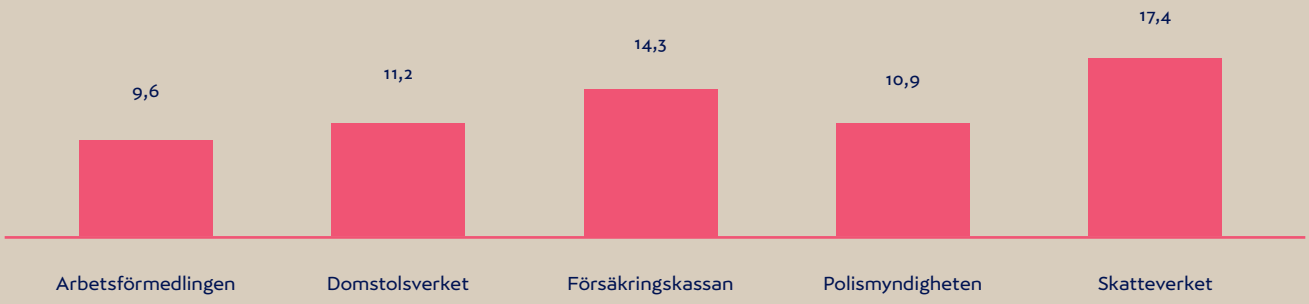

1. Databas, Eurostat
2. SCB
3. Stockholms Län, Västra Götalands län, Skåne län, Södermanlands län, Värmlands län och Dalarnas län

### LÅNGSIKTIGT STABIL EFTERFRÅGAN OCH BEGRÄNSAD RISK

Jämfört med andra fastighetstyper är det lättare att bedöma den långsiktiga efterfrågan på samhällsfastigheter utifrån demografiska prognoser. Hyrestagarna är i regel stabila skattefinansierade verksamheter, vilket innebär en betydligt lägre kreditrisk än bland andra typer av hyresgäster. Därtill är hyresrelationerna ofta långa; statliga myndigheter stannar typiskt sett i samma lokaler i mer än tio år och i vissa fall uppåt 20 år, vilket skiljer sig från hyresgäster i kommersiella fastigheter där hyrestiden normalt sträcker sig till mellan tre och fem år. En viktig förklaring är att hyresgäster i samhällsfastigheter ofta kräver en hög grad av lokalanpassning – sjukhus och skolor måste till exempel ha särskilda utrymmen för att kunna bedriva sin verksamhet – vilket kan göra det svårt att hitta nya lokaler.

## Myndigheter stannar i regel länge i samma lokaler

*Genomsnittligt antal år i lokalerna*




*Källa: Ekonomistyrningsverket per 13 januari 2020*

### PRIVATA FASTIGHETSAKTÖRER AVLASTAR INVESTERINGSBÖRDAN

Kommuner i Sverige är enligt lag tvungna att tillhandahålla vissa verksamheter, såsom äldreomsorg och utbildning[4]. I slutet av 2019 uppskattade Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) att det, delvis som en konkrvens av en lång period med otillräckliga investeringar, bland annat kommer att behöva byggas cirka 1 000 nya skolor de närmsta två till tre åren, vilket motsvarar cirka 10 procent av nuvarande bestånd.

Samtidigt som investeringsbehoven ökar står många kommuner redan idag under ekonomisk press. År 2019 gjorde 62 av 290 kommuner ett negativt resultat[5], och skuldsättningen har ökat kontinuerligt sedan 2012[6]. Idag bedöms omkring 80 procent av samhällsfastigheterna i Sverige ägas av offentlig sektor. Att hyra sina fastigheter snarare än att äga dem, och istället överlåta investeringar och förvaltning till långsiktiga privata fastighetsaktörer, är ett sätt för det offentliga att lätta på investeringsbördan.

### INVESTERINGSINTRESSET ÖKAR

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har mer än fördubblats mellan 2015 och 2019 och uppgick till 50 Mdkr under 2019, vilket kan jämföras med 2018 då volymen uppgick till 15 Mdkr. Aptiten från utländska investerare är fortsatt god gällande svenska fastigheter tack vare att den riskjusterade avkastningen på den svenska marknaden är högre jämfört med många andra marknader i Europa. Den totala transaktionsvolymen på Sveriges fastighetsmarknad under 2019 uppgick till cirka 200 Mdkr, varav cirka en tredjedel representerades av utländska investerare.

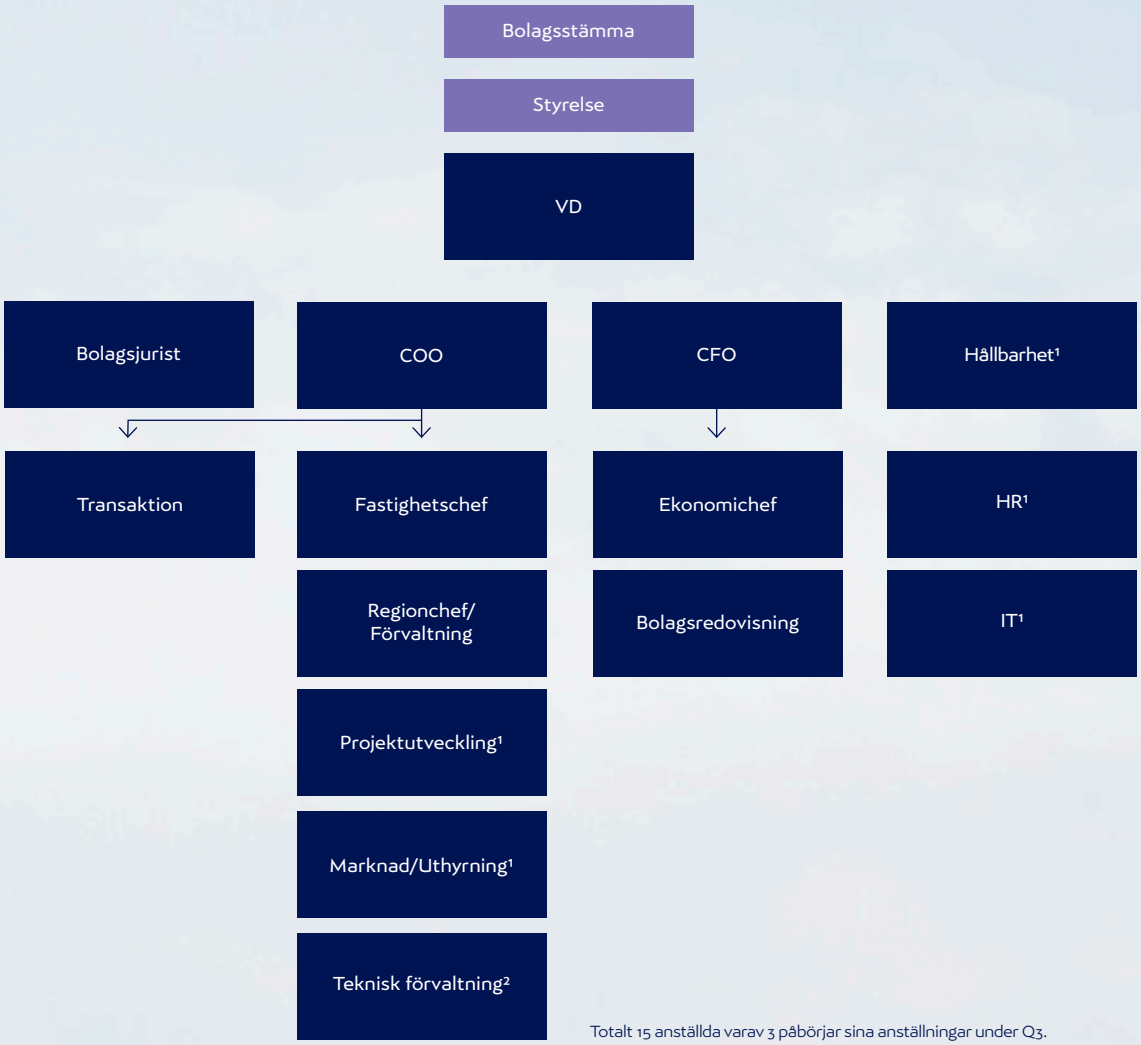
### CORONAKRISENS PÅVERKAN

Covid-19 slog hårt mot Sverige under våren och försommaren. Sommaren innebar en dämpning av dess framfart men smittspridningen verkar nu ta ny fart under hösten. Många fastighetsägare har fått dela bördan med sina hyresgäster när försäljningssiffror och lönsamhet har minskat, i vissa fall med katastrofala mått. Samhällsfastigheter har dock generellt klarat sig väsentligen bättre än många andra fastighetstyper. Behovet av de lokaler som erbjuds i dessa fastigheter har inte minskat under krisen och den starka betalningsförmågan hos samhällshyresgäster är i allt väsentligt opåverkad.

4. Skollag (2010:800) och Socialtjänstlag (2001:453)
5. SCB per 5 mars 2020
6. Kommuninvest

# Organisation

Under 2020 har bolagets organisation vuxit från att endast haft tre anställda per den 1 januari. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget 16 anställda samt två konsulter inhyrda på heltid. Ytterligare anställningar planeras under det fjärde kvartalet. Målet är att mot slutet av 2020 ha cirka 17-20 anställda och därmed vara självförsörjande avseende alla väsentliga funktioner. Organisationen blir därmed skalbar i betydelsen att bolagets förväntade tillväxt i form av en större fastighetsportfölj kan hanteras med befintlig ledningsstruktur medan förvaltningsorganisationen (både ekonomisk- och fastighetsförvaltning) växer i takt med balansräkningen. Vissa funktioner kommer även fortsättningsvis delvis skötas med externa resurser där den långvariga partnern Nordic PM, med sin goda geografiska spridning över landet, även fortsättningsvis kommer vara en viktig samarbetspartner avseende huvudsakligen den tekniska förvaltningen. På kort till medellång sikt kommer bolaget hantera hållbarhetsfrågor samt även IT och HR via inhyrda konsulter.




Totalt 15 anställda varav 3 påbörjar sina anställningar under Q3.

1. Funktioner som delvis sköts med externa resurser.
2. Funktioner som helt sköts med externa resurser.

# Finansiell information

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 383,3 Mkr (219,7), en ökning med 74% jämfört med föregående år. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till de väsentliga förvärv som genomfördes under andra halvan av 2019 samt under tredje kvartalet 2020 samt även omförhandlade kontrakt. Driftnettot uppgick till 237,3 Mkr (143,2), en ökning med 66%. Driftnettot under perioden är belastat cirka 1,4 Mkr avseende tidigare aktiverade kostnader för mindre projekt som skrivits av under tredje kvartalet 2020.

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 51,4% (47,6). Räntekostnader är också koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har räntederivat om 1 295 Mdkr som i takt med sjunkande långa marknadsräntor bidrog med värdeförändringar om -17,2 Mkr (-23,4) under perioden. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -117,8 Mkr (-72,6) medan de totala finansiella kostnaderna uppgick till -142,3 Mkr (-78,4). Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 3,06% inklusive effekten av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,93%. Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,26% med en snittmarginal om 2,25%. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 3,4 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,5 år (inklusive effekt av räntederivaten).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -7,0 Mkr (-17,8) och uppskjuten skatt till 66,6 Mkr (-5,6). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4% och den uppskjutna skatteskulden med 20,6%.

Under det tredje kvartalet har reservationer inom central administration, orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt aktuell skatt om totalt 15,6 Mkr bokförts avseende möjliga retroaktiv momskostnader (inklusive skattetillägg) i samband med en pågående skatterevision avseende åren 2016-2019.

Samtliga fastigheter har värderats externt under den senaste 12 månadersperioden med den absoluta huvuddelen värderade under årets andra och tredje kvartal. Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet under perioden uppgår till -36,5 Mkr varav -14,5 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Marknadsvärdet per den 30 september uppgick till 8 597 Mkr (4 734). Under perioden har fastigheter för 1,7 Mdkr förvärvats och fastigheter för 0,36 Mdkr avyttrats. Därtill har 0,1 Mdkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

### FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, Mkr

| | 2020-09-30 |
|---|---|
| **Fastighetsbestånd vid årets början** | **7 193** |
| Förvärv av fastigheter | 1 686 |
| Försäljning av fastigheter | -364 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 104 |
| Värdeförändringar i befintliga fastigheter | -22 |
| **Fastighetsbestånd vid periodens slut** | **8 597** |

Periodens resultat uppgick till 72,9 Mkr (78,1). Minskningen beror i all väsentligt på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståendet. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2020 till 2 976,8 Mkr (2 000,0 Mkr). Under perioden har utdelning på hybridobligationen om 30,6 Mkr betalats. Hybridobligationen uppgår nominellt till 575 Mkr och emitterades under fjärde kvartalet 2019 med en evig löptid och rörlig nominell ränta om STIBOR 90 dagar plus 685 räntepunkter. Soliditeten uppgick till 31,7% (34,4). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 87,2 Mkr (352,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7,8 Mkr (-216,4).

## MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration i form av löner till anställda och inköpta tjänster. 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 22,8 Mkr (-56,3) och det egna kapital till 1 770,0 Mkr (915,4)

## PERSONAL

Offentliga Hus har per 30 september 2020 16 anställda samt 2 konsulter inhyrda på heltid. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen en bolagsjurist, 8 ekonomer (inklusive ekonomichef), två regionchefer inom fastighetsförvaltning, en projektutvecklare, en arkitekt och en projektledare/analytiker inom transaktioner. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från externa leverantörer såsom 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 krtor (kommuner, regioner 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. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Covid-19-pandemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfarit väsentliga hyresbortfall och önskemål från hyresgäster om senarelagd hyresbetalning eller rabatterad hyra. Hyresgästerna i Offentliga Hus utgörs till övervägande del av aktörer inom välfärdskrtorn och betalningsviljan har endast påverkats ytterst marginellt av denna kris.

## AKTIEÄGARE

Bolaget var vid periodens utgång ett helägt dotterbolag till Nordact AB, som i sin tur ytterst ägs till 50% av AB Fastator (publ) samt till 50% av Offentliga Nordic Property Holding SARL. Efter periodens utgång har bolagets aktie noterats på Nasdaq First North Premier. Bolaget genomförde samtidigt en nyemission varigenom det totala antalet aktier i bolaget ökade från 200 miljoner aktier till cirka 256 miljoner aktier. Genom noteringen och nyemissionen har antalet aktieägare ökat med mer än 10 000.

# Koncernens resultaträkning

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec | Rullande 12 okt-sep |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter | 383 270 | 219 657 | 140 124 | 80 813 | 322 664 | 486 277 |
| Fastighetskostnader | -146 011 | -76 417 | -56 162 | -24 949 | -110 231 | -179 825 |
| **Driftnetto** | **237 259** | **143 240** | **83 962** | **55 864** | **212 433** | **306 452** |
| | | | | | | |
| Central administration | -28 694 | -22 421 | -5 580 | -5 652 | -36 511 | -42 784 |
| Finansnetto | -142 391 | -78 367 | -54 244 | -27 983 | -113 426 | -177 450 |
| **Förvaltningsresultat** | **66 174** | **42 452** | **24 138** | **22 229** | **62 496** | **86 217** |
| | | | | | | |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 910 | 1 325 | -3 | 1 325 | -3 026 | -3 441 |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | -21 990 | 83 735 | 97 709 | 19 077 | 177 717 | 71 992 |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade | -14 521 | -2 558 | -8 435 | -5 695 | -4 687 | -16 650 |
| Värdeförändring derivat | -17 282 | -23 398 | -1 007 | -5 803 | -9 987 | -3 871 |
| **Resultat före skatt** | **13 291** | **101 556** | **112 403** | **31 133** | **222 513** | **134 249** |
| | | | | | | |
| Aktuell skatt | -7 008 | -17 828 | -3 288 | -8 003 | -16 644 | -5 824 |
| Uppskjuten skatt | 66 631 | -5 585 | 41 661 | -8 305 | -40 359 | 31 857 |
| **Periodens resultat** | **72 914** | **78 143** | **150 775** | **14 825** | **165 510** | **160 281** |

# Koncernens rapport över totalresultat

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec | Rullande 12 okt-sep |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat | 72 914 | 78 143 | 150 775 | 14 825 | 165 510 | 160 281 |
| Övrigt totalresultat | - | – | - | - | - | - |
| **Summa totalresultat** | **72 914** | **78 143** | **150 775** | **14 825** | **165 510** | **160 281** |
| | | | | | | |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | 72 914 | 78 143 | 150 775 | 14 825 | 165 510 | 160 281 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - | - | - |
| **Summa** | **72 914** | **78 143** | **150 775** | **14 825** | **165 510** | **160 281** |

# Koncernens balansräkning

| Tkr | 2020-09-30 | 2019-09-30 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 190 | - | - |
| **Summa immateriella tillgångar** | **190** | **-** | **-** |
| | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 596 922 | 4 734 455 | 7 192 802 |
| Tomträtt, nyttjanderätt | 47 493 | 9 615 | 43 413 |
| Inventarier | 4 655 | 5 461 | 5 605 |
| Pågående projekt | - | 9 995 | 5 880 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | **8 649 070** | **4 759 526** | **7 247 700** |
| | | | |
| Andelar i intressebolag | - | 189 202 | 195 140 |
| Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar | 58 858 | 47 797 | 48 017 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | **58 858** | **236 999** | **243 158** |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar | 608 465 | 458 456 | 111 076 |
| Likvida medel | 87 173 | 352 402 | 116 796 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **695 638** | **810 858** | **227 872** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **9 403 756** | **5 807 383** | **7 718 730** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare** | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 1 271 806 | 964 697 | 971 806 |
| Hybridobligation | 575 000 | - | 575 000 |
| Balanserad vinst | 1 129 503 | 1 034 855 | 1 078 702 |
| **Summa eget kapital** | **2 976 809** | **2 000 052** | **2 626 009** |
| | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 238 126 | 269 917 | 304 693 |
| Skulder till kreditinstitut | 4 259 928 | 2 117 728 | 2 447 925 |
| Obligationslån | 679 545 | 1 039 160 | 1 238 891 |
| Leasingskuld | 47 493 | - | 43 143 |
| Derivat | 28 119 | 26 514 | 12 016 |
| Övriga långfristiga skulder | 17 460 | - | - |
| **Summa långfristiga skulder** | **5 270 671** | **3 453 319** | **4 064 938** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 851 878 | 135 714 | 697 245 |
| Ej räntebärande skulder | 304 399 | 218 298 | 348 538 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **1 156 277** | **354 012** | **1 045 783** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **9 403 756** | **5 807 383** | **7 718 730** |

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

| | 2020-09-30 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Hybrid-obligation | Balanserad vinst | Summa |
| **Ingående eget kapital** | **500** | **971 806** | **575 000** | **1 078 702** | **2 626 009** |
| Periodens resultat | | | | 72 914 | 72 914 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -22 114 | -22 114 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | - | - |
| **Summa totalresultat** | **0** | **0** | | **50 800** | **50 800** |
| Aktieägartillskott | | 300 000 | | | 300 000 |
| **Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital** | **0** | **300000** | | **0** | **300 000** |
| **Utgående eget kapital** | **500** | **1 271 806** | **575 000** | **1 129 502** | **2 976 809** |

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

| | 2019-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Hybrid-obligation | Balanserad vinst | Summa |
| **Ingående eget kapital** | **500** | **414 697** | **-** | **956 712** | **1 371 909** |
| Periodens resultat | | | | 165 510 | 165 510 |
| Hybridobligation | | | 575 000 | | 575 000 |
| Emissionskostnader hybridobligation | | | | -10 062 | -10 062 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -8 458 | -8 458 |
| Teckningsoptioner | | 7 109 | | | 7 109 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | - | - |
| **Summa totalresultat** | **0** | **7 109** | **575 000** | **146 990** | **729 099** |
| **Utdelning** | | | | **-25 000** | **-25 000** |
| **Aktieägartillskott** | | **550 000** | | | **550 000** |
| **Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital** | **0** | **550 000** | **0** | **-25 000** | **525 000** |
| **Utgående eget kapital** | **500** | **971 806** | **575 000** | **1 078 702** | **2 626 009** |

# Koncernens kassaflödesanalys

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från rörelsen** | | | | | |
| Rörelseresultat | 208 565 | 120 819 | 78 383 | 50 212 | 175 922 |
| Avskrivningar | 983 | 2 544 | 332 | 1 886 | 1 249 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | - | 367 | - | - | - |
| Erhållen ränta | 299 | 0 | 293 | 0 | - |
| Betald ränta | -123 736 | -72 572 | -36 698 | -32 434 | -96 177 |
| Betalda inkomstskatter | -3 148 | -5 678 | 0 | 1 875 | -1 238 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelkrapitalet** | **82 963** | **45 480** | **42 310** | **21 539** | **79 756** |
| | | | | | |
| **Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet** | | | | | |
| Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | -32 583 | -338 972 | 147 505 | -13 969 | -34 842 |
| Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder | -42 540 | 77 156 | -281 673 | 11 545 | 206 421 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **7 840** | **-216 336** | **-91 858** | **19 115** | **251 335** |
| | | | | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 643 509 | -835 063 | -1 300 786 | -15 601 | -3 185 470 |
| Avyttring fastigheter | 124 312 | 49 150 | 115 012 | - | 59 076 |
| Investering i intresseföretag | - | -49 566 | - | -49 566 | -49 906 |
| Investeringar i övriga finansiella tillgångar | -10 000 | - | - | - | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-1 529 197** | **-835 479** | **-1 185 774** | **-65 167** | **-3 176 300** |
| | | | | | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | | | |
| Aktieägartillskott | 300 000 | 550 000 | 300 000 | - | 550 000 |
| Hybridobligation | - | - | - | - | 564 939 |
| Upptagna lån | 2 014 824 | 830 078 | 1 532 794 | 350 634 | 1 948 031 |
| Amortering av lån | -792 517 | -53 020 | -545 344 | -25 907 | -80 476 |
| Teckningsoptioner | - | - | - | - | 7 109 |
| Betald utdelning hybridobligation | -30 573 | - | -10 454 | - | - |
| Lämnad aktieutdelning | - | - | - | - | -25 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **1 491 734** | **1 327 058** | **1 276 996** | **324 727** | **2 964 602** |
| | | | | | |
| **Minskning/ökning av likvida medel** | | | | | |
| Periodens kassaflöde | -29 623 | 275 243 | -636 | 278 674 | 39 637 |
| Likvida medel vid årets början | 116 796 | 77 159 | 87 809 | 73 728 | 77 159 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **87 173** | **352 402** | **87 173** | **352 402** | **116 796** |

# Moderbolagets resultaträkning

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - | - | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | 70 584 | 10 007 | 11 317 | 572 | 14 772 |
| **Summa rörelsens intäkter** | **70 584** | **10 007** | **11 317** | **3 318** | **14 772** |
| | | | | | |
| Kostnader för ersättning till anställda | -12 986 | -4 413 | -5 875 | -811 | -5 629 |
| Övriga rörelkrostnader | -59 194 | -13 780 | -5 747 | -1 403 | -21 692 |
| Resultat från koncernföretag | 23 047 | - | - | | -6 520 |
| **Rörelseresultat** | **21 451** | **-8 186** | **-305** | **-1 642** | **-19 069** |
| | | | | | |
| Finansiella poster | 1 319 | -47 146 | 11 983 | -9 917 | -25 562 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 12 153 |
| **Resultat före skatt** | **22 770** | **-55 332** | **11 678** | **-11 558** | **-32 478** |
| Skatt | - | -956 | - | - | -1 306 |
| **Periodens resultat** | **22 770** | **-56 287** | **11 678** | **-11 558** | **-33 784** |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| **Periodens resultat** | **22 770** | **-56 287** | **11 678** | **-11 558** | **-33 784** |
| Övrigt totalresultat | – | - | - | - | - |
| **Summa totalresultat för året** | **22 770** | **-56 287** | **11 678** | **-11 558** | **-33 784** |

# Moderbolagets balansräkning

| Tkr | 2020-09-30 | 2019-09-30 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 190 | - | - |
| Materiella anläggningstillgångar | 645 | 863 | 779 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 3 405 533 | 2 408 361 | 4 252 945 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **3 406 368** | **2 409 224** | **4 253 724** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga kundfordringar | 718 281 | 315 434 | 172 392 |
| Likvida medel | 8 646 | 275 654 | 746 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **726 927** | **591 088** | **173 138** |
| SUMMA TILLGÅNGAR | **4 133 295** | **3 000 312** | **4 426 862** |
| | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| **Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | 1 746 750 | 971 169 | 1 502 649 |
| Årets resultat | 22 770 | -56 287 | -33 784 |
| **Summa eget kapital** | **1 770 020** | **915 382** | **1 469 365** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 787 124 | 2 029 001 | 2 629 687 |
| **Summa långfristiga skulder** | **787 124** | **2 029 001** | **2 629 687** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 518 000 | 34 283 | 103 778 |
| Ej räntebärande skulder | 1 058 151 | 21 646 | 224 032 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **1 576 151** | **55 929** | **327 810** |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | **4 133 295** | **3 000 312** | **4 426 862** |

# Fastighetsbeståndet

## UTVALDA NYCKELTAL

| | 2020 kv 3 | 2020 kv 2 | 2020 kv 1 | 2019 kv 4 | 2019 kv 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal fastigheter[1] | 141 | 217 | 216 | 217 | 213 |
| Verkligt värde, Mkr | 8 597 | 7 381 | 7 260 | 7 193 | 4 735 |
| Indexerad bashyra + vakanshyra, Mkr[2] | 585,5 | 480,3 | 469,6 | 468,5 | 412,3 |
| Hyrestillägg, Mkr[2] | 41,0 | 29,5 | - | - | - |
| Hyresvärde, Mkr[2] | 626,4 | 509,8 | - | - | - |
| Snitthyra, kr/m² | 1 252 | 1 092 | 1 022 | 1 053 | 1 142 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % [3] | 92,8 | 94,7 | 94,0 | 94,4 | 97,7 |
| Genomsnittlig hyresduration[4] | 4,7 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 5,5 |
| Uthyrningsbar yta, ’000 m² | 522,8 | 500,9 | 484,1 | 465,9 | 367,4 |

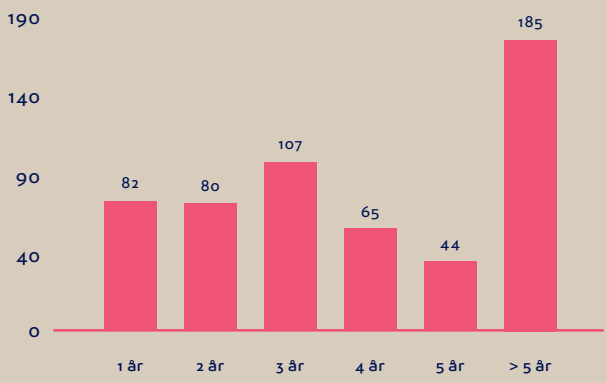
1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet, det totala antalet registerfastigheter uppgår till 154 per 30 september 2020.
2. Hyrestillägg anges separat för första gången per 30 juni 2020. Hyresvärde för tidigare perioder exkluderar hyrestillägg.
3. Vakansgraden är framräknad exklusive ytor som är tomställda pga av ombyggnation kopplad till tecknade hyreskontrakt som ej börjat löpa än.
4. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,7 Mkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Offentliga Hus har vid periodens slut ett fastighetsvärde som uppgår till 8,6 Mdkr. Portföljens totala uthyrningsbara area uppgår till 518 000 m². Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 4,7 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 41% förfaller om fem år eller senare. Bolaget har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 380 hyresgäster, där dom 10 största står för 47% av den totala hyresintäkten. Den övervägande majoriteten av hyresintäkterna kommer från kommuner, regioner och statligt finansierad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8%.

## OFFENTLIGA HUS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

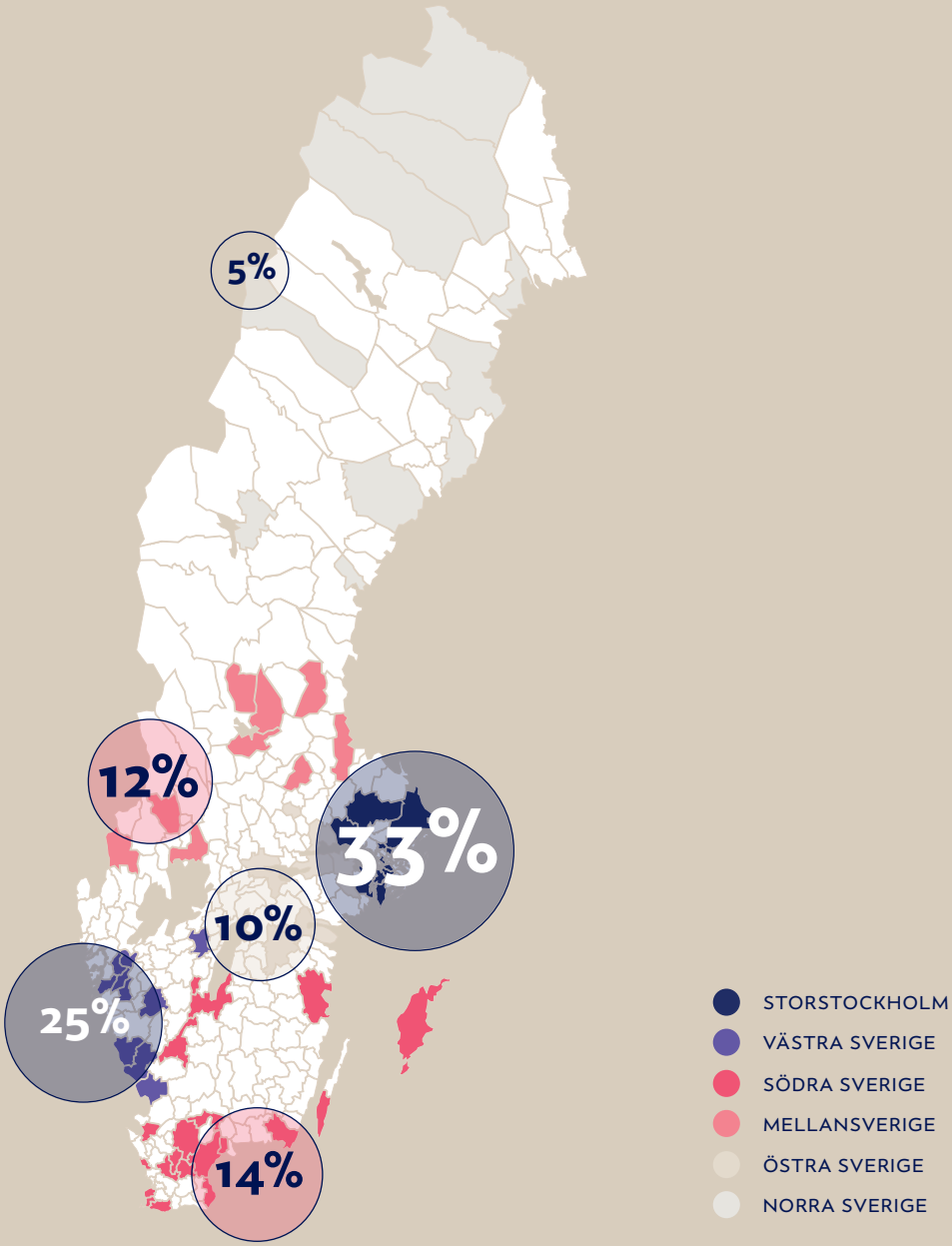
| Hyresgäst | Antal avtal | (Mkr) | % andel |
|---|---|---|---|
| Scania CV AB | 19 | 43,7 | 7,5% |
| Strängnäs Kommun | 3 | 35,3 | 6,1% |
| Polismyndigheten | 6 | 35,2 | 6,0% |
| Region Skåne | 16 | 28,0 | 4,8% |
| Region Värmland | 10 | 25,6 | 4,4% |
| Borås Kommun | 14 | 24,2 | 4,2% |
| Halmstad Kommun | 16 | 22,1 | 3,8% |
| Region Dalarna | 15 | 21,9 | 3,8% |
| Anocca AB | 2 | 18,8 | 3,2% |
| Norrtälje Kommun | 6 | 17,3 | 3,0% |
| Övriga | | | 53% |
| **Summa** | | | **100,0%** |

## FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, Mkr

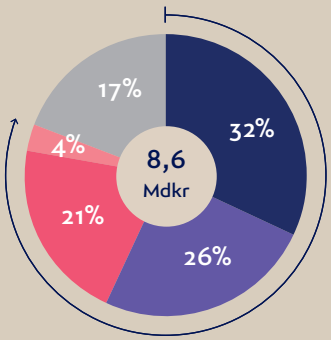



Exklusive lokaler med hyreskontrakt som gäller tillsvidare, alltså utan ett fast slutdatum, med en total årshyra om 19,7 Mkr.

# Geografisk fördelning




# Fördelning av fastighetstyp




- VÅRD OCH OMSORG
- UTBILDNING
- KONTOR FÖR OFFENTLIG FÖRVALTNING
- INFRASTRUKTUR
- ÖVRIGT[1]

**83% samhällsfastigheter**

1. Övriga lokalslag omfattar till största delen privata kontor, kommersiell infrastruktur och studentbostadsprojekt.

# Redovisningsprinciper & noter

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2019. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2019 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. På sidan 29 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

## NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Offentliga Hus har under perioden köpt administrativa och fastighetsrelaterade tjänster från närstående bolag. Tjänsterna är reglerade i avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Under perioden uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp:

| | | |
|---|---|---|
| - | Nordic PM | 26 529 Tkr (19 660) |
| - | AB Fastator | 4 611 Tkr (18 563) |
| - | Offentliga Nordic Property Holding SARL | 1 880 Tkr (10 583) |
| - | Priority AB | 2 476 Tkr |
| - | OH Management AB | 820 Tkr (1 676) |

## NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Ränteintäkter avser ränteintäkter från ett projektlån och avser en fastighet som under uppbyggnad och tillträds under 2021. Den finansiella tillgången som är kopplad till dessa ränteintäkter återinns i ”Andra långfristiga finansiella tillgångar” i balansräkningen. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, skulder till kreditinstitut och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt tre tomträttsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner till Offentliga Hus. Dessa avser styrelseordförande Björn Rosengren samt anställda i ägarbolaget AB Fastator (publ), varför dessa redovisas som finansiella kostnader och inte personalkostnad.

| Tkr | 2020 jan-sep | 2019 jan-sep | 2020 jul-sep | 2019 jul-sep | 2019 jan-dec | Rullande 12, apr – mar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ränteintäkter | 299 | 699 | -146 | 699 | 951 | 551 |
| Räntekostnader | -117 833 | -71 310 | -40 137 | -71 310 | -102 755 | -149 278 |
| Periodisering av kapitalanskaffningskostnader | -19 617 | -7 756 | -8 937 | -7 756 | -10 201 | -22 062 |
| Tomträttsavgäld | -1 162 | - | -355 | - | -1 421 | -2 583 |
| Värdeförändring, syntetiska optioner | -4 078 | - | -4 668 | - | - | -4 078 |
| **Summa finansnetto** | **-142 391** | **-78 367** | **-54 244** | **-78 367** | **-113 426** | **-177 450** |

# Avstämning nyckeltal

| Mkr | 2020-09-30 | 2019-09-30 | 2019 |
|---|---|---|---|
| Balansomslutning | 9 404 | 5 807 | 7 719 |
| Eget kapital | 2 977 | 2 000 | 2 626 |
| Soliditet % | 31,7% | 34,4% | 34,0% |
| | | | |
| Fastighetsvärde | 8 597 | 4 734 | 7 193 |
| Räntebärande skulder til kreditinstitut | 4 419 | 2 253 | 3 145 |
| Säkerställd belåningsgrad % | 51,4% | 47,6% | 43,7% |
| | | | |
| Eget kapital | 2 977 | 2 000 | 2 626 |
| Hybridobligation | -575 | - | -575 |
| Derivat | 28 | 27 | 12 |
| Uppskjuten skatt | 238 | 270 | 305 |
| **EPRA NAV, Mkr** | **2 668** | **2 296** | **2 368** |
| | | | |
| Genomsnittligt antal utestående aktier[1] | 200 000 000 | 200 000 000 | 200 000 000 |
| **EPRA NAV / Aktie** | **13,34** | **11,48** | **11,84** |

1. Aktieantalet för jämförelseperioderna är justerat för split 1:40 000.

# Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 5 november 2020 klockan 07.00.

## KALENDARIUM

| | |
|---|---|
| Bokslutskommuniké 2020 | 18 feb 2021 |
| Årsredovisning 2020 | april 2021 |
| Delårsrapport januari-mars 2021 | 6 maj 2021 |
| Årsstämma 2020 | 20 maj 2021 |
| Delårsrapport januari-juni 2021 | 19 juli 2021 |
| Delårsrapport januari-september 2021 | 9 nov 2021 |
| Bokslutskommuniké 2021 | 16 feb 2022 |

Fredrik Brodin
*Verkställande direktör*

Björn Rosengren
*Styrelseordförande*

Tidigare näringslivs-, arbetsmarknads-, kommunikations- och IT-minister och ansvarig för de statliga bolagen, landshövding samt chef för TCO. Rådgivare under 13 år till börsnoterade Kinneviksfären. Idag verksam som entreprenör och styrelseledamot.

Carl Bildt
*Styrelseledamot*

Tidigare partiordförande Moderaterna, utrikesminister och statsminister. En rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag verksam som styrelseledamot i näringslivet och den internationella ideella sektorn.

Magdalena Schmidt
*Styrelseledamot*

Advokat med mer än 25 års erfarenhet av affärsjuridik med inriktning mot fastighetsrätt Idag är hon partner på advokatbyrån Ramberg.

Mari Broman
*Styrelseledamot*

Bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i Göteborgs kommun och ett flertal styrelseuppdrag i noterade bygg- och fastighetsbolag. Gedigen kompetens inom hållbarhet, bland annat från styrelsen för Sweden Green Building Council.

Svante Bengtsson
*Styrelseledamot*

Vice VD och COO på Fastator som är delägare av Offentliga Hus. Han har tidigare varit VD på Mistral Energi AB och Rehact AB.

Pierre Ladow
*Styrelseledamot*

Partner i Offentliga Hus Nordic Property Holding som är delägare av Offentliga Hus.

# Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

www.offentligahus.se
info@offentligahus.se
T 08 660 67 00

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

**Magnus Sundell**, vVD & CFO
magnus.sundell@offentligahus.se
M 070 602 76 75

# Definitioner

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

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

Fastighet: Borås Fjolner 21
Fastighetstyp: Polishus
Storlek: 10 200 m²

OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se