

**Människan gör
fastigheten.**

**Fastigheten gör
människan.**

ÅRSREDOVISNING 2020



OFFENTLIGA
HUS

Tillsammans mot en välfärd i världsklass

Förvaltning och underhåll av fastigheter är för många regioner och kommuner ett hinder som tar tid och resurser från viktigare arbetsuppgifter. Offentliga Hus avlastar det offentliga i rollen som fastighetsägare, så att man fullt ut kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.



Innehållsförteckning

VÅR VERKSAMHET

Affärsöversikt	2
VD har ordet	4
Året som gick	6
Affärsidé, verksamhet och vision	9
Våra fastigheter	10
Vår affärsmodell	12
Strategi	14
Aktien, mål och utfall	17
Hållbarhetsrapport	19
Kundcase: Södertälje Science Park	37
Ledning och styrelse	38

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	39
Finansiell ställning för koncernen	41
Koncernens förändring i eget kapital	43
Koncernens kassaflödesanalys	44
Finansiell ställning för moderbolaget	45
Moderbolagets förändring i eget kapital	47
Moderbolagets kassaflödesanalys	48
Noter till de finansiella rapporterna	49
Försäkran	70
Revisionsberättelse	71
Avstämning nyckeltal	75
Bolagsstyrningsrapport	76
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	79
Kontakt	80
Finansiell kalender	81

En fastighetspartner för välfärden

OFFENTLIGA HUS ÄR ETT TILLVÄXTORIENTERAT FASTIGHETSBOLAG SOM PÅ ETT LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART SÄTT ÄGER OCH FÖRVALTAR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER.

Vår ambition är att 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 välfärd i världsklass.

Samhällsservicen blir som bäst när den drivs på ett långsiktigt hållbart sätt, med hänsyn till kommunens ekonomi, hyresgästernas trivsel, lokalsamhället och klimatet. Det kräver en lyhörd och proaktiv fastighetspartner som bottnar i sitt samhällsansvar. Vårt fokus på långsiktighet, aktivt ägande och marknadsmässiga villkor har gjort oss till en attraktiv samarbetspartner till offentligt finansierade verksamheter i behov av effektiva fastighetslösningar som främjar mänskligt välbefinnande.

Offentliga Hus finns där Sverige finns. Vi äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för skola, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning.

Offentliga Hus grundades 2011 och har sedan dess växt stabilt med bibehållen kvalitet för hyresgästerna. Den 23 oktober 2020 noterades bolaget på Nasdaq First North Premier. Bolagets huvudkontor är placerat i Stockholm och man har totalt 18 anställda.

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Höjdpunkter under 2020

- Bolagets balansräkning ökade med 30 procent till 10,0 Mdkr
- Driftnettot utvecklades med en tillväxt om 65 procent till 350,2 Mnkr
- Hyresintäkterna ökade med cirka 68 procent till 536,9 Mnkr
- Fastighetsvärdet ökade med 30 procent till 9,3 Mdkr
- Fastighetsportföljen har renodlats genom avyttring av mindre fastigheter i icke strategiska lägen
- Den 23 oktober 2020 noterades bolaget på Nasdaq First North Premier

Nyckeltal 2020



FASTIGHETSVÄRDE

9,3

Mdkr



FASTIGHETER

143

Stycken



HYRESINTÄKTER

536,9

Mnkr



FÖRVALTNINGSRESULTAT

42

Mnkr



UTHYRNINGSGRAD

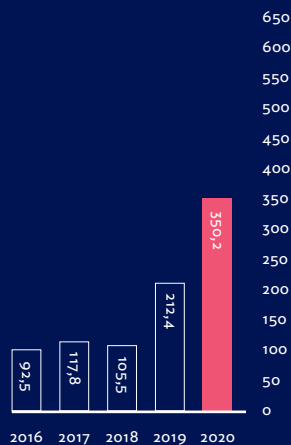
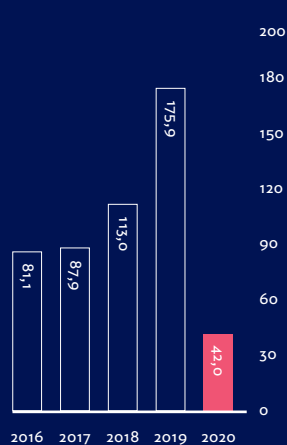
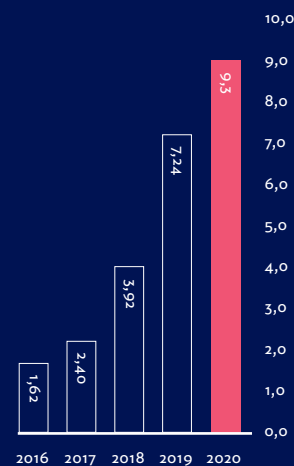
93%



DRIFTNETTO

350,2

Mnkr

HYRESINTÄKTER
MnkrDRIFTNETTO
MnkrFÖRVALTNINGSRESULTAT
MnkrFASTIGHETSVÄRDE
Mdkr

2020 – ett händelserikt år för Offentliga Hus

Vilka fantastiska förutsättningar vi har för att bygga Offentliga Hus vidare! Svensk ekonomi och svensk välfärd står sig mycket stark vilket skapar fortsatt tillväxt inom våra verksamhetsområden skola, vård och offentliga kontor. Riksbanken lämnar återigen räntan oförändrad med prognos om låga räntor för lång tid framöver vilket gör att vi kan fortsätta att investera i hållbara fastigheter och samtidigt lämna hög avkastning på vårt egna kapital.

OFFENTLIGA HUS LEVERERAR ETT STARKT RESULTAT FÖR 2020

Balansräkningen har växt från 7,7 Mdkr till 10,0 Mdkr motsvarande en ökning om 30 procent medan driftnettot har utvecklats ännu starkare med en tillväxt om 65 procent jämfört med helåret 2019. Fastighetsbeståndet har renodlats genom avyttring av ett större antal mindre fastigheter i icke strategiska lägen och därmed har antalet fastigheter minskat från 217 till 143 stycken. Beståndet har även fokuserats till drygt 70 tillväxtkommuner, framförallt belägna i Storstockholm och Västra Götaland, med tyngdpunkt på våra tre huvudsegment skola, vård och kontor för offentlig verksamhet.

Förvaltningsresultatet har detta år inte växt i samma takt som driftnettot då vi tagit kostnader på 60 Mnkr av engångskaraktär för att bygga bolaget starkare för framtida lönsam tillväxt. Dessa kostnader är huvudsakligen förknippade med börsnoteringen och finansiella kostnader för att lösa bort äldre och dyra lån. Rensat för dessa engångsposter överstiger förvaltningsresultatet 100 Mnkr, vilket motsvarar en ökning på mer än 64 procent från förra året.

Bolagets rating har förbättrats från (BB-) till (BB+) med "positive watch" innebärande att vi nu bara är ett steg från att nå vårt mål, Investment Grade (BBB -). En direkt konsekvens av den förbättrade ratingen är att bolagets genomsnittliga kapitalkostnad minskat med över 20 procent under året. Våra två utestående icke säkerställda obligationer prissätts av marknaden i dagsläget till runt 2 procents effektiv ränta vilket ger en fingervisning om hur marknaden skulle prissätta en emission av nya obligationer idag. Den förbättrade ratingen är en direkt konsekvens av att vi ökat kvaliteten på vårt fastighetsbestånd och förbättrat alla väsentliga finansiella nyckeltal samt att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) blivit vår nya huvudägare.

Att bygga ett fastighetsbolags organisation under ett år då Coronapandemin förändrat förutsättningarna radikalt har varit en stor utmaning. Vi kan stolt summera att vi per årets slut byggt ett bolag med mycket hög kompetens genom hela organisationen. Förbättringen av nyckeltalen kan till stor del tillskrivas vår effektiva organisation och det fantastiska arbetet som genomförts under året.

HÖGT STÄLLDA MÅL PÅ VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Visionen för vårt hållbarhetsarbete är att Offentliga Hus ska vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Vi har delat in vårt hållbarhetsarbete i tre delområden; Partnerskap för välfärden, Långsiktiga lösningar och Människan i centrum. Under år 2020 har vi arbetat strategiskt inom samtliga områden och konkreta exempel är grön finansiering om drygt en miljard kronor. Pengar som vi i första hand använder till att uppföra nya moderna och miljöcertifierade byggnader. Vidare gör vi investeringar i arbetsmiljön i våra fastigheter för att skapa bättre förutsättningar för alla de som dagligen arbetar och använder våra fastigheter. Ytterst handlar det om att ha en nära dialog med hyresgästerna för att förstå deras behov på ett sätt som är resurseffektivt och värdeskapande. Läs gärna mer under avsnittet Hållbarhetsrapport i denna årsredovisning.

FORTSATT VÄRDETILLVÄXT AV VÅRT FÖRVALTNINGSBESTÅND

Marknadens värdering av samhällsfastigheter är enligt många av branschens värderare inne i en stigande trend, främst drivet av att kapitalet söker bra avkastning till låg risk, precis det som våra samhällsfastigheter levererar. Som förberedelse för vår börsnotering valde vi att endast anlita ett fåtal av branschens mest välrenommerade värderingsinstitut vilket medförde att vi för ett flertal av våra fastigheter bytte värderare. Fastighetsvärdering bygger i stor utsträckning på bedömningar av framtiden och för ett antal enskilda fastigheter medförde bytet av värderingsinstitut mindre justeringar av vissa värderingsparametrar. Därtill har fastighetsvärderingen i enskilda fastigheter påverkats negativt av uppkomna vakanser. Sammantaget nettade dessa värderingseffekter nära nog ut de värdeökningar av andra fastigheter vi också kunnat redovisa. Glädjande nog kan vi trots detta summera en tillväxt av fastighetsportföljen på netto 2,1 Mdkr. Tillväxten är förutom flera stora fastighetsförvärv till attraktiva priser hänförlig till en bra nettouthyrning, minskade kostnader och lönsam projektverksamhet vilket sammantaget resulterat i ökade fastighetsvärden.

Börsnoteringen av Offentliga Hus i Norden AB den 23 oktober 2020



blev mycket framgångsrik. Vi nyemitterade stamaktier motsvarande 750 Mnkr samtidigt som vår huvudägare sålde aktier i samband med noteringen för 750 Mnkr. Våra mer än 10 000 nya aktieägare har blivit delägare i ett bolag väl rustat för lönsam tillväxt och med mycket starka finanser!

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB (SBB) LÄGGER BUD PÅ BOLAGET

Den 18 december 2020 offentliggjorde SBB att 54,3 procent av såväl kapital som aktier i bolaget förvärvats från bolagets huvudägare vilket motsvarade hela deras innehav. Förvärvet innebar en skyldighet för SBB att lämna ett så kallat tvingande budpliktsbud till bolagets aktieägare. Budpliktsbudet offentliggjordes den 20 januari och den kompletta erbjudandehandlingen offentliggjordes den 15 mars. Fullständig information finns att läsa på SBBs hemsida. Vidare har SBB meddelat att avsikten är att avnotera Offentliga Hus aktie från Nasdaq Stockholm, givet att SBB uppnår minst 90 procents ägande i bolaget. SBBs ägande i Offentliga Hus uppgick per den 12 mars till 72,79 procent.

Jag summerar med blandade känslor mitt första år som VD för Offentliga Hus. Ett år som varit intensivt och framgångsrikt med

en tydlig strategi framåt där lönsam tillväxt till låg risk står i fokus. Som VD är jag stolt över att SBB såg denna värdepotential i såväl vårt bolag som våra fastigheter. Att SBB, en av branschens största aktörer inom vårt fastighetssegment, vill köpa oss är det bästa kvitto vi kan få på att vi lyckats samtidigt som det sannolikt innebär att vi inte får möjligheten att bygga bolaget vidare som vi tänkt. Oavsett utgången så har jag stor respekt för det kunnande SBB med VD Ilija Batljan representerar och välkomnar SBB som bolagets nya huvudägare. Till sist vill jag som vanligt tacka alla våra duktiga medarbetare för ett fantastiskt år!

Fredrik Brodin
VD Offentliga Hus i Norden AB

Året som gick 2020



Q1: JANUARI–MARS

I januari tillträdde Offentliga Hus nya ledningsgrupp i sina roller.

I januari tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Borås samt Södertälje. Det samlade fastighetsvärdet i de två transaktionerna uppgick till 257 Mnkr.

I mars bekräftade kreditinstitutet Nordic Credit Rating att bolagets kreditrating BB- låg fast trots den pågående Coronakrisen.

Vid bolagets extra bolagsstämma i mars utsågs Mari Broman och Magdalena Schmidt till nya styrelseledamöter.

Q2: APRIL–JUNI

Under andra kvartalet förvärvades 13 fastigheter runt om i landet, bland annat sju fastigheter i Halmstad och två i Borås. Det samlade fastighetsvärdet i transaktionerna uppgick till cirka 1,3 Mdkr.

Därtill förvärvade bolaget en projektfastighet med en avtalad projektentreprenad för uppförande av huvudsakligen studentbostäder i Göteborg. Hyresvärdet uppgår efter färdigställande till drygt 16 Mnkr per år och inflytt beräknas till augusti 2022.

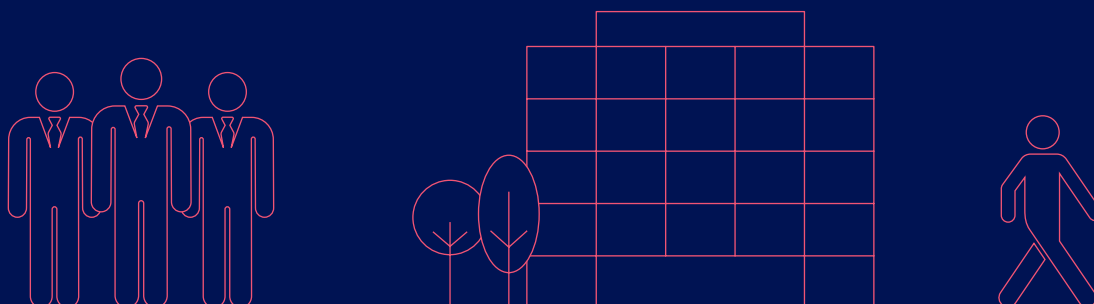
Q3: JULI–SEPTEMBER

I juli offentliggjordes att avtal skrivits avseende förvärv av tre fastigheter i Simrishamn som tillsammans utgör en regional vårdhub i Skåne. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 182 Mnkr.

I juli och augusti tillträdde 11 tidigare förvärvade fastigheter. Däribland fastigheter i Göteborg, Borås och Härnösand.

Som ett led i att renodla portföljen mot samhällsfastigheter avyttrades 88 mindre fastigheter som inte bedömts vara långsiktigt förenliga med bolagets strategi.

Under kvartalet säkrades 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.

Offentliga Hus offentliggjorde nya finansiella och operationella mål samt en utdelningspolicy. Målen innefattade 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.

Q4: OKTOBER–DECEMBER

Under kvartalet förvärvades tre fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 249 Mnkr. Därtill togs första spadtaget till det som ska bli 214 nya studentlägenheter på Opaltorget i Tynnered, Göteborg.

Den 23 oktober inleddes handel i Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier. Genom introduktionserbudandet välkomnade bolaget fler än 10 000 nya aktieägare och cirka 56 miljoner nya aktier emitterades till introduktionskursen 13,40 kronor per aktie. Sammantaget tillfördes bolaget cirka 1,1 Mdkr i likvida medel genom introduktionen.

Den 29 oktober 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 ett av bolagets viktigaste operationella mål.

Den 18 december offentliggjordes att 54,3 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus sålts till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).



”

Offentliga Hus avlastar stat, kommuner och regioner i rollen som hyresvärd, så att de fullt ut kan fokusera på sin kärnverksamhet – välfärd och samhällsservice.

Affärsidé, verksamhet och vision

De närmaste åren kommer mängder av nya lokaler för skola, vård, omsorg och förvaltning att krävas för att möta det växande behovet av samhällsservice. Ändamålsenliga och effektiva lokaler är en grundförutsättning för att upprätthålla kvaliteten i välfärden när trycket ökar. Men förvaltning och underhåll av fastigheter är för många kommuner och regioner en uppgift som tar tid och kraft från kärnverksamheten.

Offentliga Hus skapar förutsättningar för stat, kommuner och regioner att leverera en bättre välfärd, genom att ta över ansvaret för fastigheter. 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.

För Offentliga Hus är det en affärsfördel att ha hållbar samhällsutveckling som ett tydligt affärsfokus, eftersom det skapar starkare synergier med hyresgästerna och med de kommuner där Offentliga Hus har sin verksamhet. Vi ser fastigheten som ett livsviktigt verktyg i vardagen – rätt fastighetslösning öppnar upp för nya idéer och möjligheter samt skapar oväntade möten mellan människor.

VISION

Offentliga Hus skall vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar.

MISSION

Genom ett långsiktigt ägande med hållbara och för våra hyresgäster attraktiva lokaler bidrar vi till en välfärd i världsklass.

VÅRT FOKUS

- Långsiktigt fastighetsägande
- Partnerskap med offentliga aktörer
- Kvalitetsdriven tillväxt

SEGMENT

- Skola
- Vård och omsorg
- Kommunal förvaltning

Verksamhetsområden

ÄGANDE OCH UNDERHÅLL AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Grunden i Offentliga Hus verksamhet är att långsiktigt äga och hantera förvaltning och underhåll av samhällsfastigheter. Lokaler för vård, skola och omsorg är ofta utsatta för hårt slitage. För att upprätthålla kvalitet och funktion över lång tid krävs ett aktivt ägarskap och en tät dialog med hyresgästerna. Vi vet att relationer är nyckeln till trivsel: det är först när man känner de som nyttjar fastigheten som man fullt ut kan förstå vilka insatser som gör störst skillnad.

Den tekniska fastighetsförvaltningen och underhållet hanteras i huvudsak genom förvaltningsbolaget Nordic PM, som finns över hela landet. 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.

FÖRBÄTTRING AV BEFINTLIGA LOKALER

Utöver det löpande underhållet av fastigheterna arbetar Offentliga Hus med att förädla, utveckla och anpassa fastigheter 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. Med lång erfarenhet av att utveckla fastigheter för offentlig verksamhet har vi gedigen kompetens och är kreativa när det handlar om att hitta lösningar som är effektiva både ur kostnadssynpunkt och utifrån ett verksamhetsperspektiv.

NYBYGGNATION OCH UTVECKLING AV NYA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Offentliga Hus investerar också i outnyttjade byggrätter för att kunna erbjuda nybyggnation av samhällsfastigheter. Bristen på lokaler är idag en stor utmaning för många kommuner när behovet av samhällsservice växer. Genom att samverka med kommunala fastighetsbolag och privata aktörer kan vi utveckla nya fastigheter till både nya och befintliga hyresgäster. Med ny teknik och hållbara materialval kan vi dessutom skapa fastigheter med minskad klimatpåverkan under hela byggnadens livscykel.

Våra fastigheter

Offentliga Hus äger större och medelstora samhällsfastigheter över hela landet, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Vi är inriktade mot fastigheter för skola, vård och omsorg samt kontor för offentlig offentlig förvaltning.



FASTIGHETSVÄRDE

9,3

Mdkr



FASTIGHETER

143

Stycken



HYRESINTÄKTER 2020

536,9

Mnkr

Fastighetssegment

FÖRVALTNING

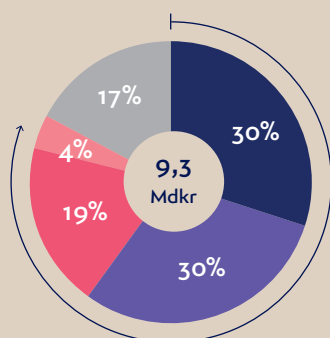


SKOLA



VÅRD & OMSORG

Fördelning av fastighetstyp

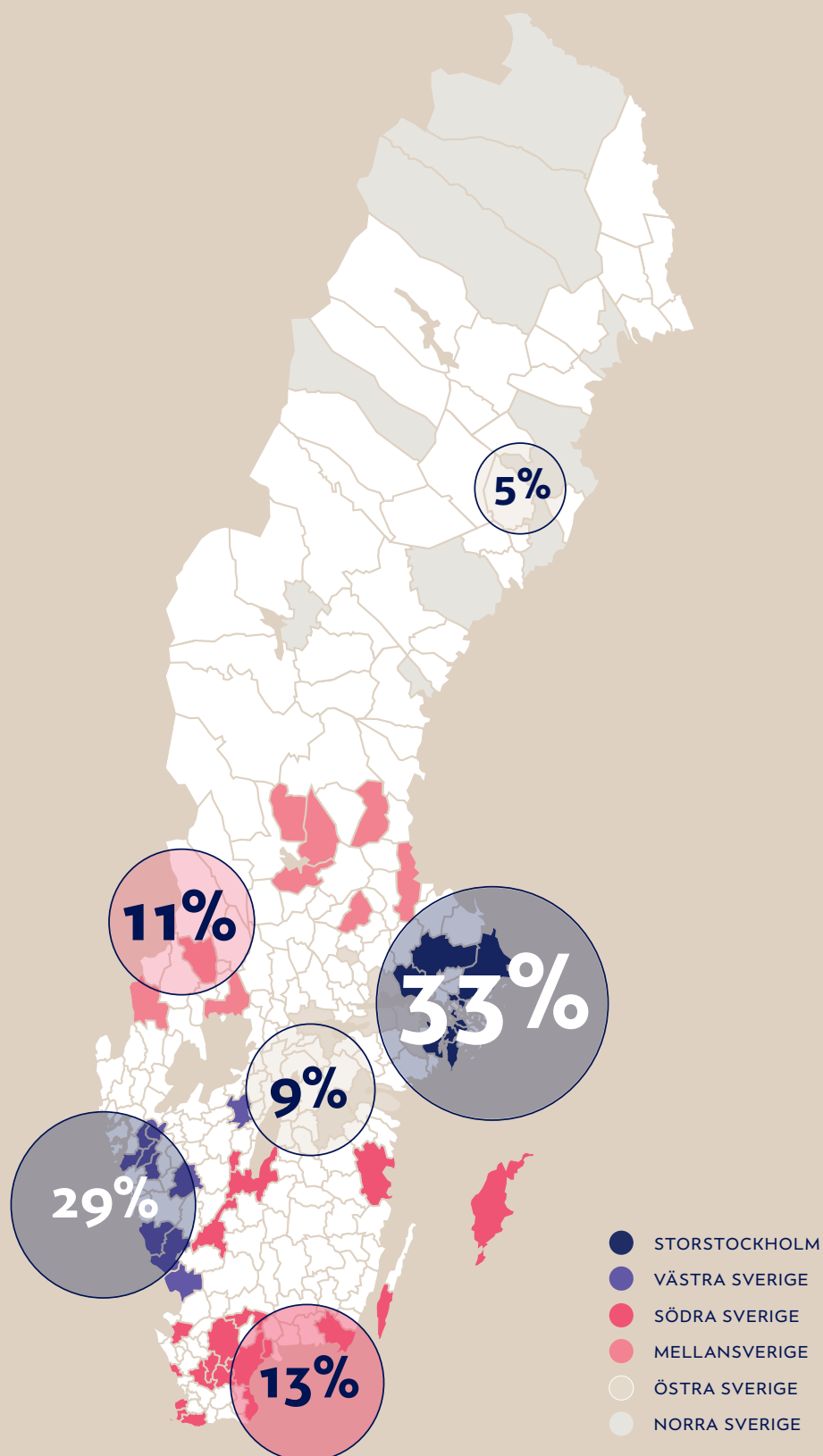


- VÅRD OCH OMSORG
- UTBILDNING
- KONTOR FÖR OFFENTLIG FÖRVALTNING
- INFRASTRUKTUR
- ÖVRIGT¹

83% samhällsfastigheter

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

Geografisk fördelning



Vår affärsmodell

Allt fler kommuner och regioner ser fördelar med att överlåta drift och ägande av sina fastigheter till externa aktörer. Dels frigör det ekonomiska medel till annat när behovet av välfärdsinvesteringar ökar, dels kan fastighetsdriften ofta skötas effektivare och med högre kvalitet till marknadsmässiga villkor när det överläts till proffs med lång erfarenhet av och kunskap om fastighetsskötsel.

Kommunen äger en gymnasieskola.

Men det saknas pengar till investeringar och byggnaden är i dåligt skick. Eleverna tröttnar och söker sig till skolor i närliggande kommuner.

Offentliga Hus köper byggnaden, renoverar en av flyglarna och anpassar klassrummen till dagens allt mer digitaliserade lärande.



Tre fördelar för kommunerna med att överlåta ägande och drift av samhällsfastigheter:

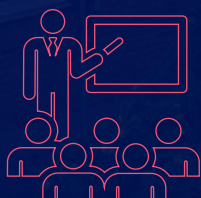
Frigör kapital
till investeringar

Ökat fokus på
professionell fastig-
hetsförvaltning

Bidrar till att
öka kommunens
attraktivitet

4

Kommunen tillförs kapital som kan användas till nytt undervisningsmaterial och vidareutbildning av skolans lärare.



5

Dessutom kan kommunen genomföra en efterlängtd satsning på ortens bibliotek.



Den nya moderna skolan blir ett attraktivt val för elever i närområdet och ger kommunen ett lyft – med ökad inflyttning, högre skatteintäkter och förbättrad livskvalitet för invånarna.



Strategi

Offentliga Hus strategi är att förvärva, förvalta och förädla samhällsfastigheter. En av våra styrkor är att vi har det lilla företagets flexibilitet och personliga bemötande, men samtidigt drar nytta av skalfördelar där dessa skapar värde. Offentliga Hus strategi berör sex huvudsakliga områden:

LÅNGSIKTIGT ÄGANDE OCH LÅNGSIKTIGA HYRESGÄSTRELATIONER

Långsiktighet är en central del av Offentliga Hus strategi, och vi tar ett aktivt ägar- och förvaltarskap i alla våra fastigheter. I praktiken innebär det att vi köper fastigheter för att äga dem i många år framöver och att vi värdesätter långsiktiga relationer med våra hyresgäster. För hyresgästen innebär det en trygghet och en förutsägbarhet att veta att ens fastighetspartner är långsiktig på riktigt.

FOKUS PÅ SAMHÄLLSFASTIGHETER I SVENSKA TILLVÄXTORTER, REGIONSTÄDER OCH STÖRRE TÄTORTER

Vårt bestånd består främst av kvalitativa större och medelstora fastigheter. Geografiskt har Offentliga Hus en bred närvaro över landet, med särskilt fokus på tillväxtkommuner, regionstäder och större tätorter. Vår filosofi är helt enkelt att finnas där landets invånare till störst del bor.

FÖRBÄTTRING AV BEFINTLIGA LOKALER SAMT NYBYGGNATION OCH UTVECKLING AV NYA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Vi har en nära dialog med våra kunder om hur fastigheten kan underhållas och utvecklas för att kontinuerligt förbättra miljön för dem som dagligen rör sig i lokalerna. De kommande åren krävs mängder av nya lokaler för att möta behovet av samhällsservice. Genom att erbjuda till- och nybyggnation på befintliga fastigheter kan Offentliga Hus möta den efterfrågan och skapa effektiva och ändamålsenliga lokaler utifrån hyresgästernas behov.

AKTIVT DELTAGANDE PÅ FASTIGHETS-MARKNADEN

Vi undersöker ständigt möjligheter för nya förvärv av attraktiva samhällsfastigheter, direkt från stat, regioner eller kommuner, eller indirekt från privata och kommunala bolag. Vår förvärvsstrategi utmärks av flexibilitet både i geografisk placering och förvärvsobjektens karaktär vilket bidrar till en högkvalitativ tillväxt, förtätning av vårt geografiska fotavtryck samt synergieffekter.

SPECIALISERING MOT ATTRAKTIVA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

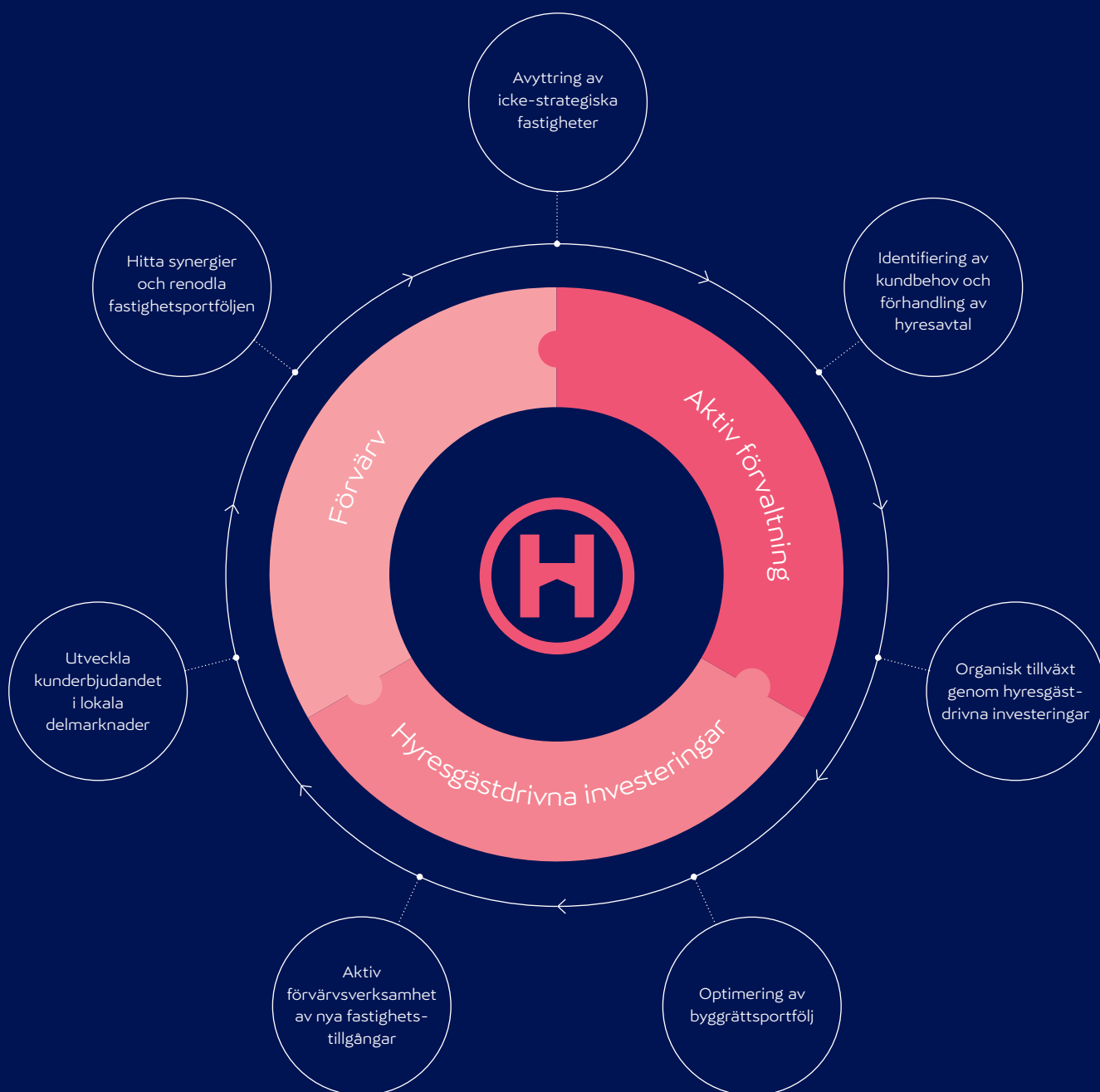
Inom segmentet samhällsfastigheter är vi specialiserade mot skola, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning - skattefinansierade verksamheter där just långa hyreskontrakt i regel är en förutsättning för att verksamheten ska kunna hålla hög kvalitet. För Offentliga Hus som bolag säkerställer långsiktiga hyreskontrakt stabila kassaflöden, som ytterst garanteras av statliga medel.

HÅLLBARHET SOM AFFÄRSFOKUS

Offentliga Hus arbetar med samhällsbärande funktioner som hyresgäster. För oss är det en affärsfördel att ha hållbar samhällsutveckling som ett tydligt affärsfokus, eftersom det skapar starkare synergier med hyresgästerna och med de kommuner där vi har vår verksamhet.

Tillväxtstrategi

Offentliga Hus har ett tydligt tillväxtfokus, med ambitionen att växa både genom förvärv av nya samhällsfastigheter och tillsammans med befintliga hyresgäster.

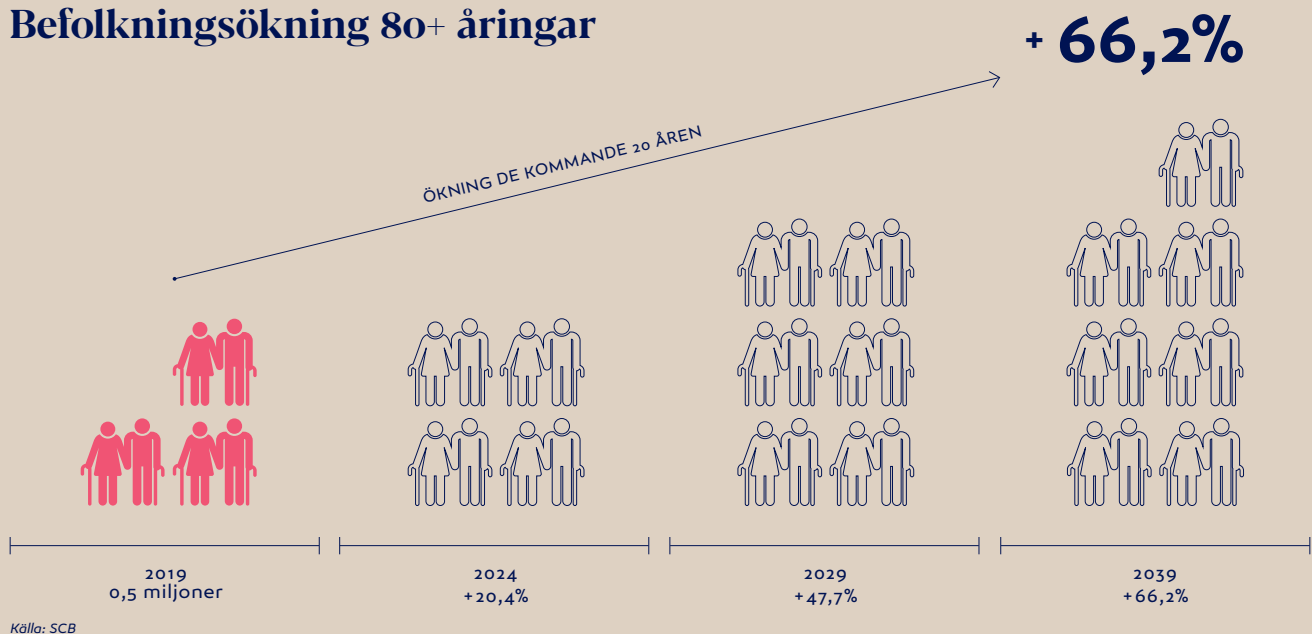


Ökat behov av samhällsfastigheter

Vi blir allt fler – och äldre!

Befolkningen i Sverige 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. Det är också dessa generationer som behöver välfärdstjänster som vård, skola och omsorg allra mest.

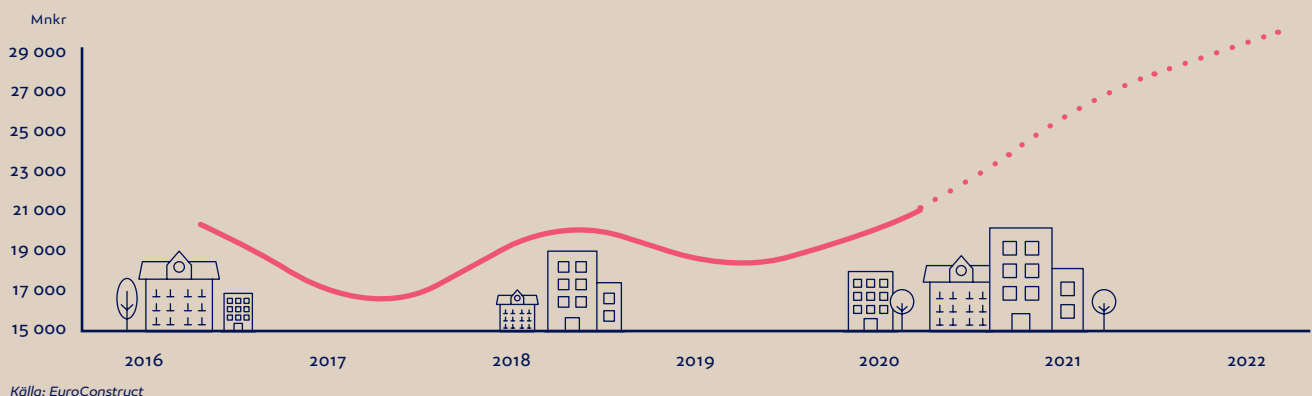
Befolkningsökning 80+ åringar



Stort investeringsbehov i välfärden

För att möta den starka urbaniseringen och befolkningsökningen framöver behöver mängder av nya skolor, förskolor och äldreboenden byggas. Dessutom finns ett stort behov av upprustning och anpassning av befintliga fastigheter till dagens behov.

Nybyggnationer inom äldreomsorg och utbildning



Aktien, mål och utfall

Finansiella mål och utfall

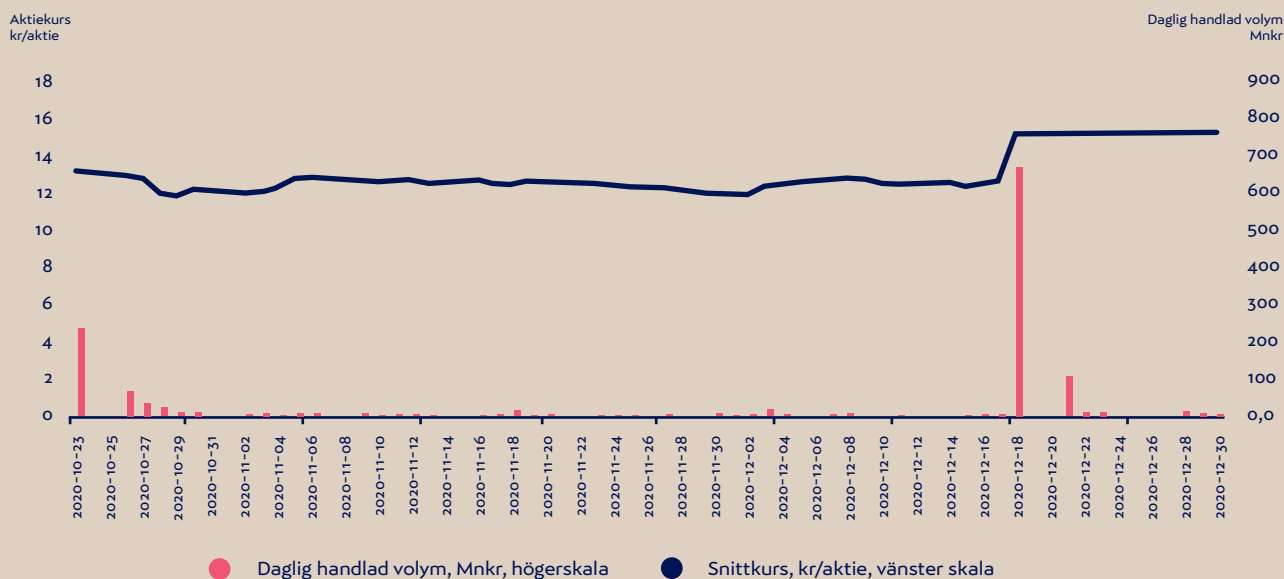
Styrelsen för Offentliga Hus i Norden AB fastställde under 2020 ett antal finansiella mål för bolaget. Tabellen visar de uppsatta målen samt utfallet för 12-månadersperioden januari-december 2020.

Finansiella mål	Utfall				Måluppfyllelse vid utgången av Q4 2020
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	
Minst 20 % genomsnittlig årlig tillväxt av EPRA NAV	39,9%	-0,5%	15,6%	42,7%	Mål uppfyllt
Minst 12 % avkastning på genomsnittligt eget kapital	7,1%	1,2%	7,7%	0,1%	Mål ej uppfyllt
Mindre än 60 % belåningsgrad	56,5%	57,0%	61,6%	56,3%	Mål uppfyllt
Minst 35 % soliditet	32,8%	31,2%	31,7%	36,1%	Mål uppfyllt
Minst 2,2 x räntetäckningsgrad	1,78	1,76	1,77	1,77	Mål ej uppfyllt

Utöver ovan specificerade finansiella mål har bolaget ett uttalat mål att uppnå kreditbetyget BBB- ("Investment Grade") inom 2-3 år. Bolagets bedömning är att måluppfyllelse av samtliga finansiella mål kommer nås som resultat av den snabbt sjunkande genomsnittliga finansieringskostnaden och det värdeskapande som den aktiva fastighetsförvaltningen medför.

Aktiekurs och handlad volym

Tabellen visar hur snittkursen varje handelsdag sedan börsnoteringen den 23 oktober utvecklats samt den dagliga handelsvolymen.



Genomsnittlig dagsomsättning under perioden uppgår till ca 28,9 Mnkr



”

Det som är bra för kommunerna
har visat sig vara bra för affären.

Klimat, människa och välfärd.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhet hos Offentliga Hus

2020 har varit ett utmanande år för hela världen och samhället vi lever i. Coronapandemin har förändrat och påverkat hur vi lever vår vardag, hur vi jobbar, går i skolan, handlar och inte minst framhävt hur viktigt ett fungerande samhälle är. 2020 har stärkt oss i vår övertygelse om hur viktigt det är att leverera fastighetslösningar som skapar förutsättningar för en välfärd i världsklass.

Det är vår vision att Offentliga Hus skall vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Att driva långsiktigt hållbar samhällsservice, med hänsyn till kommunens ekonomi, hyresgästernas trivsel, lokalsamhället och klimatet, kräver en lyhörd och proaktiv fastighetspartner som bottnar i sitt samhällsansvar. Med människan i fokus bygger vi starka allianser med stat, kommun och regioner.

En annan drivkraft som har stor påverkan på det offentliga Sverige, och därmed på Offentliga Hus verksamhet, är den ökande medvetenheten kring hållbarhets- och klimatfrågor. Under 2020 har vi tagit fram en hållbarhetsstrategi som är del av både Offentliga Hus affärsmodell och strategi. Det är vår ambition att vara ett mer ansvarstagande och värdeskapande bolag som genom integrerad hållbarhet jobbar långsiktig med dessa frågor.

Värdekedja

Offentliga Hus affärsidé är att vara ett tillväxtorienterat fastighetsbolag inom samhällsfastigheter. Genom ett långsiktigt ägande förvaltar och utvecklar vi hållbara och attraktiva fastigheter i svenska tillväxtorter, regionstäder och större tätorter med den svenska välfärden som våra hyresgäster.

En viktig del av vår värdekedja och affärsmodell är att integrera hållbarhet, det vill säga hur vi arbetar med en hållbar samhällsutveckling, eftersom det skapar starkare synergier med hyresgästerna och med de kommuner där Offentliga Hus har sin verksamhet.



Offentliga Hus investerar i fastigheter som används för samhällsfunktioner som endast kräver låg eller medelhög specialisering av lokalerna, däribland kontor för offentlig förvaltning, LSS-hem, universitet och högskola samt kommunala och privata grund- och förskolor. Det är inte ovanligt att de fastigheter som vi förvärvar är i behov av hyresgästanpassningar, renoveringar eller olika typer av optimeringar, vilka hanteras i nära dialog med hyresgästerna för att på bästa sätt möta verksamheternas behov till ett attraktivt pris.

Offentliga Hus inleder då en diskussion med hyresgästen för att identifiera hur vi på bästa sätt kan utveckla fastigheten i linje med den verksamhet som utövas. 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 tar vara på nya tekniska hjälpmedel.

Den förbättrade fastigheten bidrar till att öka såväl fastighetens som kommunens attraktivitet vilket leder till att hyresgästen har lättare att utföra en välfärdstjänst som uppfyller de krav som kommunen och dess invånare ställer.

Utgångspunkten är att skapa så bra förutsättningar som möjligt för offentliga verksamheter så som skolor, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. De lokaler vi erbjuder ska vara trivsamma, trygga och hållbara. Därför är det viktigt för oss att föra en nära dialog med våra hyresgäster för att tillsammans kontinuerligt förbättra arbetsmiljön och förutsättningarna i lokalerna.

Det handlar om att ha en nära dialog med hyresgästerna för att förstå och att möta deras behov på ett sätt som är resurseffektivt och värdeskapande, för det offentliga såväl som för samhället i stort och planeten.

Intressentdialog & väsentlighetsanalys

En central del i vår övergripande strategi är långsiktighet. För att kunna skapa en stark grund för vår hållbarhetsstrategi genomförde vi under våren 2020 en väsentlighetsanalys som inkluderade dialog med ett antal externa och interna intressenter varvid analysens delar validerades. En del av processen var att kartlägga hur Offentliga Hus påverkar och påverkas av ekonomiska, sociala och miljömässiga faktorer.

För att identifiera de frågor som är viktigast för våra interna och externa intressenter har de väsentliga frågorna och vår påverkan mappats mot intressen hos finansiärer, kommuner, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och ledningsgrupp.

En ytterligare del av väsentlighetsanalysens process var sekundäranalys, det vill säga att kartlägga vår marknad genom att titta på våra konkurrenter samt analysera kundernas behov. I nulägesanalysen blickade vi inåt för att identifiera var vi stod i vårt hållbarhetsarbete. Vi genomförde även en branschanalys samt analyserade information från externa experter inom hållbarhet och fastighetsbranschen.

I analysen vägdes sedan vikten och betydelsen av en fråga för intressenterna mot påverkan eller effekt på samhällsutvecklingen utifrån ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet, se förtydligande nedan.

1. Identifierade intressentgrupper och deras viktigaste frågor

FINANSIÄRER, BANK, KAPITALMARKNADEN

Affärsetik, transparens, god bolagsstyrning, riskhantering, grön finansiering, lagefterlevnad, balans i ekonomin.

KOMMUN

Lyhördhet, pålitlighet, långsiktighet, proaktiv partner för kommun, bidrar till att uppfylla kommunens arbete med SDG.

HYRESGÄSTER

Ändamålsenliga lokaler, trygg arbetsmiljö, smarta och resurseffektiva lokaler utifrån klimat, energi, materialval och avfallshantering, bra dialog med hyresvärd.

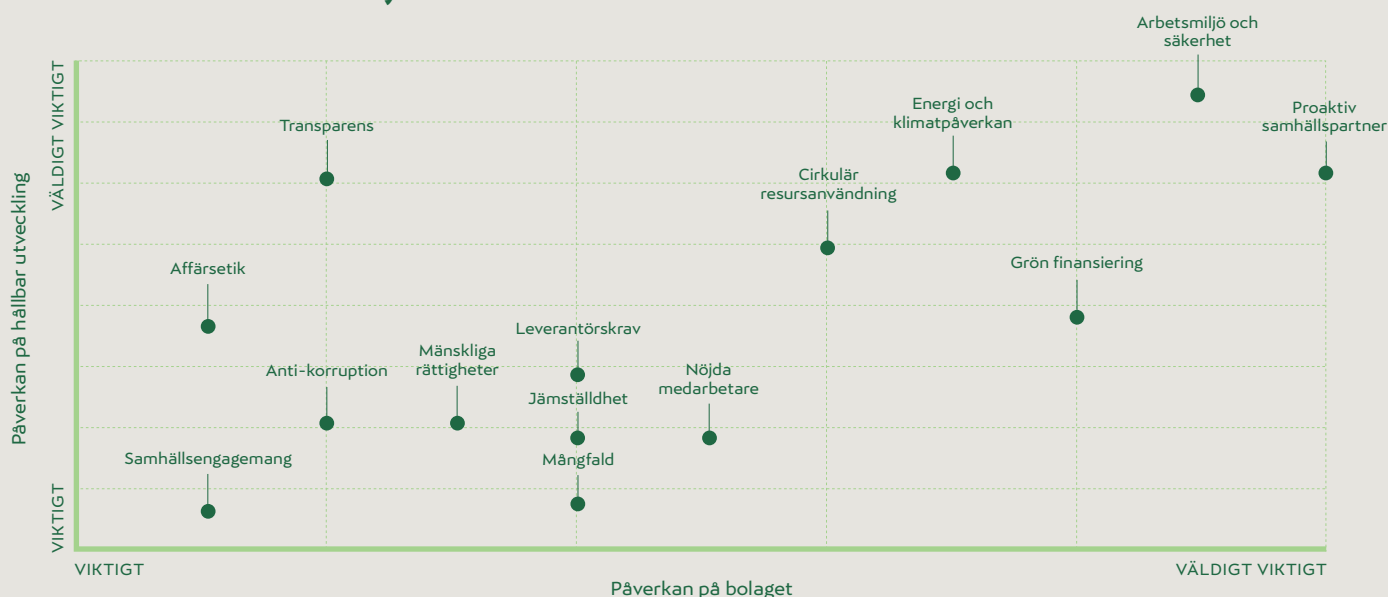
LEVERANTÖRER

Långsiktiga partnerskap, säker arbetsmiljö, affärsetik och transparens, samarbete för reducera klimatpåverkan.

MEDARBETARE & LEDNINGSGRUPP

Långsiktig och pålitlig partner för kommuner och dess invånare, arbetsmiljö och hälsa för våra medarbetare, hyresgäster och leverantörer, nöjda medarbetare, ta ansvar för att reducera energi och klimatpåverkan, hitta affärsmöjligheter kopplat till hållbarhetsarbetet, jämställdhet och mångfald, trygg arbetsgivare.

2. Materialitetsanalys 2020



Risker & möjligheter

En väsentlig del av framtagningen av vår hållbarhetsstrategi var arbetet för att identifiera och analysera de risker och möjligheter som finns i vår verksamhet. De största riskerna är de risker som både har en stor sannolikhet att det inträffar och som medför allvarliga konsekvenser. Nedan har vi illustrerat våra sex största risker och ett urval av riskmitigerande åtgärder som vi kommer att arbeta med kontinuerligt. Dessa risker är integrerade med den riskanalys som görs avseende hela vår verksamhet.

Vår strävan är att i möjligaste mån konvertera risker till möjligheter genom att ta ansvar, arbeta proaktivt och att vara lösningsorienterade. Att arbeta med riskerna tror vi kommer att göra oss till ett bättre, mer ansvarstagande och framtidssäkrat bolag samt göra Offentliga Hus till en säkrare och bättre investering.

FOKUSOMRÅDE	RISK	EXEMPEL	URVAL AV ÅTGÄRDER
Långsiktiga lösningar	Klimatförändringar	Extrema väderhändelser som t.ex. skyfall eller översvämningar	Tydlig klimatstrategi med riskreducering och anpassning
Långsiktiga lösningar	Förorenad mark vid fastighetsförvärv	Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten	Markanalys som del av due diligence process vid förvärv
Människan i centrum	Fysisk & psykisk hälsa hos medarbetare, hyresgäster, hyresgästers kunder och besökare	Problem med sjukfrånvaro och hälsa	Hälsokontroller, granskningar
Människan i centrum	Kompetensförsörjning	Attrahera kompetent och kvalificerad personal samt säkerställa att personal stannar i organisationen	Utvecklingssamtal, utbildningar, kompetensutveckling, värderings- och kulturarbete
Människan i centrum	Jämställdhet, likabehandling & mångfald	Potentiella incidenter kopplade till diskriminering, rasism m.m.	Uppförandekod, extern uppförandekod för bl.a. leverantörer, utbildning
Partnerskap för välfärden	Affärsetik & korruption	Potentiella risker kring efterlevnad och information kring regelverk och lagar	Uppförandekod och styrdokument, utbildning

Hållbarhetsstrategi

Offentliga Hus hyresgäster utgörs till största del av samhällsbärande funktioner. För oss är det en affärsfördel att arbeta med hållbar samhällsutveckling som ett tydligt affärsfokus, eftersom det skapar starkare synergier med hyresgästerna och med de kommuner där vi har vår verksamhet.

Som ägare av samhällsfastigheter är vårt ansvar att skapa förutsättningar för att samhällsservicen ska fungera så bra som möjligt – idag och för generationer framåt.

Fastigheter är en viktig samhällssektor och Offentliga Hus påverkar hållbar utveckling på många sätt. Miljön påverkas bland annat i form av energianvändning, det avfall vi genererar samt användning av material vid ombyggnation och nybyggnation. Miljön i och runt fastigheterna påverkar också människors förutsättningar för hälsa och välmående. Som ägare av samhällsfastigheter har vi på Offentliga Hus även ett ansvar att förse våra hyresgäster med fastighetsförhållanden som bidrar till en hållbar välfärd. Genom att arbeta långsiktigt tillsammans med hyresgäster och kommuner kan vi skapa bättre förutsättningar för hållbar samhällsutveckling lokalt.

Offentliga Hus hållbarhetsstrategi har tagits fram i ett arbete där vi utgått från långsiktiga samhällstrender, liksom analys av bransch och nuläge. Väsentlighetsanalys, värdeskapande och riskanalys har vägts samman samt stämts av mot FN:s agenda 2030. Strategin består av 3 fokusområden som berör de väsentliga områden där Offentliga Hus har störst påverkan. Det innebär att vi ska reducera vår negativa påverkan samt maximera vår positiva påverkan genom långsiktigt värdeskapande.



1. 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 med 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



2. 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 våra fastigheter 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



3. Människan i centrum

Våra fastighetslösningar ska främja hälsa och välmående samt 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 hjälper den hårt belastade 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 både våra hyresgäster och medarbetare trivs i sin vardag.

Nyckelområden:

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

Offentliga Hus hållbarhetsarbete har mognat under flera år. Den hållbarhetsstrategi som tagits fram under 2020 visar på den senaste fasen i vår utveckling som bolag. Vi har satt tydliga mål inom de tre identifierade fokusområden som även är anpassade till FN:s globala mål.

Mål & framsteg

Det övergripande målet för 2020 var att arbeta fram en ny hållbarhetsstrategi med tydligt definierade målsättningar samt att påbörja implementationsprocessen under det fjärde kvartalet. Efter offentliggörandet att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) förvärvat aktiemajoriteten i Offentliga Hus och samtidigt meddelat sin avsikt att lägga bud på återstående aktier i

bolaget beslutades det att bromsa implementationsprocessen för att förenkla en förväntad kommande integration med SBB:s sedan tidigare etablerade hållbarhetsstrategi. Nedan översiktstabell illustrerar och visar de mål som sattes 2020 och de framsteg som redan gjorts under året.

KORTSIKTIGA MÅL		MÅL 2020 OCH FRAMÅT		LÅNGSIKTIGA MÅL		SDG	
PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN							
Emission av gröna obligationer	Emitterat gröna obligationer till ett värde av 1 250 miljoner sedan 2019	Kommunens självklara partner för samhällsfastigheter och samhällsutveckling	  				
Årlig hållbarhetsredovisning	Hållbarhetskapitel i årsredovisningen 2020	Transparent redovisning av ekonomi och hållbarhet som underlag för effektivt samarbete					
Samhällsengagemang	Engagemang i: Noll tolerans mot mobbning, polisens idrottsförening & narkotikapolisen i Stockholm						
LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR							
100% grön el under 2020 i de fastigheter där vi har elavtal	61% av vår elförbrukning från egna avtal kommer från förnybar el	Klimatneutral verksamhet genom hela värdekedjan till 2030	 				
Kartläggning av klimatpåverkan i Scope 1,2 (2021) och 3 (2022)	Beräkningar för 2020 visar att Scope 1 har ett totalt utsläpp av 311 ton CO2ekv, Scope 2 ett utsläpp av 2200 ton CO2ekv och Scope 3 ett utsläpp av 40 ton CO2ekv	Klimatneutral drift till 2025 genom utfasning av oljepannor, förnybar el och värme, grön tjänstebilsflotta och klimatkompensation för återstoden (inkluderar Offentliga Hus men även de som driftar och förvaltar fastigheterna)					
Erbjuda avfallssortering i alla våra fastigheter till 2022	Inte påbörjat 2020						
Oljepannor i fastigheterna utfasas helt till 2023	Under 2020 har bolaget haft 10 aktiva oljepannor. Inga tillkom eller fasades ut 2020						
Reducera energiförbrukningen med 3%/m2	2020 är basår för framtida rapportering						
MÄNNISKAN I CENTRUM							
BAM (bättre arbetsmiljö) utbildning för alla medarbetare till 2021	Inte påbörjat på grund av potentiell försäljning av Offentliga Hus	Fysisk arbetsmiljö som främjar hälsa och välmående för alla som är verksam i våra lokaler					
Systematiskt arbetsmiljöarbete i hela fastighetsbeståndet till 2022	Inkludering av arbetsmiljö i avtal med Nordic PM	Väl genomlyst leverantörskedja styrd av överenskomna koder, revisioner och datainsamling					
100% av våra leverantörer har tagit del av vår uppförandekod för leverantörer till 2021	Inte påbörjat på grund av potentiell försäljning av Offentliga Hus						
100% av våra medarbetare har tagit del av den interna uppförandekoden till 2020	Inte påbörjat på grund av potentiell försäljning av Offentliga Hus						

Utöver tabellen, vill vi förtydliga och beskriva ett urval av projekt och åtaganden som redan görs eller har initierats 2020.

Partnerskap för välfärden

En viktig del av vårt partnerskap för välfärden är att skapa fastighetslösningar som är effektiva ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Gröna obligationer är en viktig del av vår strategi att uppnå denna aspekt eftersom vi ständigt strävar efter nya sätt att utveckla våra fastigheter för att hålla en hög standard och möta våra hyresgästers behov. Grön finansiering är ett viktigt verktyg som gör det möjligt att rikta investeringar till insatser som minskar våra fastigheters energiförbrukning och skapar en positiv miljöpåverkan.

Under 2019 upprättade Offentliga Hus ett grönt ramverk för att skapa möjligheter att ge ut gröna obligationer. Inom ramverket har vi, i två olika obligationsemissioner, emitterat gröna obligationer för totalt 1 250 miljoner kronor som kommer användas till en rad olika satsningar för att skapa gröna, energieffektiva fastigheter. Där ingår bland annat att miljöcertifiera både våra förvärvade och nybyggda fastigheter samt åtgärder för en minskad energiförbrukning i våra fastigheter på minst 25 procent.

Att ställa om till en större andel grön finansiering är ett naturligt steg som speglar Offentliga Hus hållbarhetsstrategi och ambition om att skapa långsiktiga, hållbara fastighetslösningar för samhällsbärande verksamheter. Vi har sett ett stort intresse för våra gröna obligationer från dag ett och det visar på ett fortsatt starkt förtroende för vårt arbete med samhällsfastigheter och de åtaganden vårt gröna ramverk innebär.

Under 2020 hade vi fyra projekt inom det gröna ramverket varav ett, fastigheten Pyramiden 20 i Södertälje, är certifierat enligt standarden *Miljöbyggnad Silver*. Vi har påbörjat processerna för certifiering enligt *Miljöbyggnad Silver* för ytterligare två fastigheter, Önnared 45:17 (Opaltorget II) och Fagersta 3:95. Vi ser därför till över resterande projekt, så som Önnared 45:11 (Opaltorget I) för certifiering framöver.

Det är viktigt för oss att vi som fastighetsägare framstår som den viktiga samhällsaktör vi är. Vår ambition är att vara den ledande samarbetspartnern till aktörer inom svensk välfärd och samhällsservice. Vi arbetar och agerar branschöverskridande tillsammans med olika samhällsfunktioner med visionen att vara delaktiga i att skapa positiva miljöer och stadsdelar. Detta gör vi bäst genom att bygga ansvarsfulla relationer med både kommuner, hyresgäster, boende, medarbetare och

leverantörer. Därför är medlemskap i föreningar och organisationer som hjälper oss som fastighetsbolag att etablera och skapa värde i dessa relationer viktiga.

SÖDERTÄLJE CITYFÖRENING

Södertälje City arbetar på uppdrag av näringsidkare, fastighetsägare och Södertälje kommun med att skapa och utveckla en attraktiv, trygg och levande stadskärna. Ett aktivt och nära arbete med stadens näringsidkare och fastighetsägare innebär också en större möjlighet för medlemmarna att påverka stadens utformning och attraktionskraft.

FASTIGHETSÄGARFÖRENINGEN I HALMSTAD

Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad. Deras uppdrag är att förbättra villkoren för fastighetsföretagandet så att bostads- och lokalmarknaden kan utvecklas. Målet är att skapa förutsättningar för tillväxt. Fastighetsägarna jobbar bland annat med opinionsbildning, juridiska frågor, miljöfrågor och kommunikation.

Det är också viktigt för oss att visa samhällsengagemang och att vara en proaktiv samhällspartner. Vi har därför valt att engagera oss i Noll Tolerans Mot mobbning, en organisation som arbetar för att motverka mobbning och kränkande behandling genom bland annat att föreläsa och tillhandahålla kostnadsfritt undervisningsmaterial för skolor. Vårt bidrag har konkret stöttat arbetet för att förebygga nätmobbning, näthat och psykisk ohälsa. Vi har även stöttat polisens idrottsförening och narkotikapolisen i Stockholm.

Långsiktiga lösningar

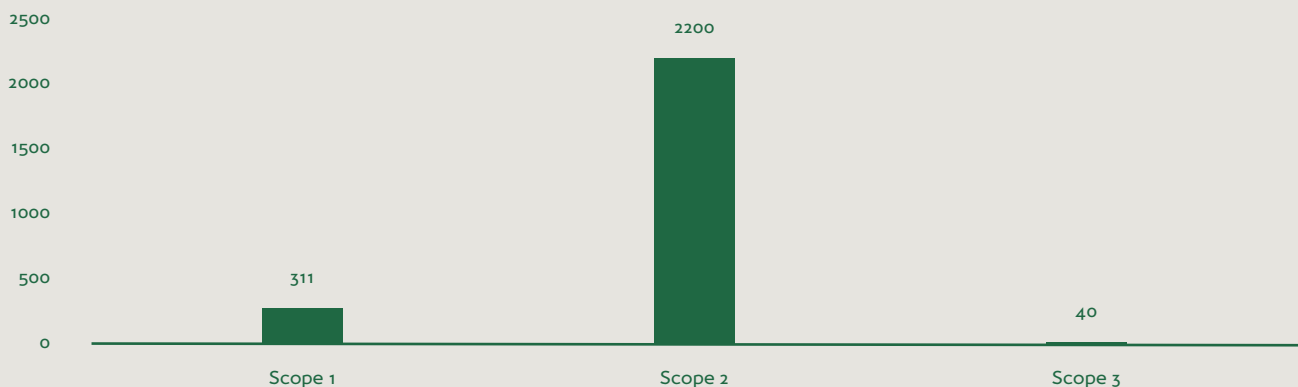
Gröna obligationer ger oss utökade möjligheter att utveckla och rusta upp det befintliga fastighetsbeståndet och på så sätt säkerställa att det kommer till användning i många år framöver, samtidigt som vi hushåller med jordens värdefulla resurser. Det är därför långsiktiga lösningar och samarbeten är viktiga för oss.

År 2020 är vårt basår för miljödata och växthusgasutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol och GRI. Målet är att kunna jämföra och mäta data över tid och genom analys kunna identifiera förbättringsmöjligheter för att kunna uppnå satta miljömål.

Scope 3 innehåller framför allt utsläpp från tjänstefordon och flygresor. Det återstår att se om siffran faktiskt är och förblir så låg eller om detta är en Covid-19 effekt då resor i största utsträckning undvikits under 2020.

Generellt så är indirekta växthusgasutsläpp de svåraste att aktivt reducera och kräver tydlig analys och handlingsplan.

Växthusgasutsläpp ton CO₂ekv, Scope 1, 2, 3 enligt GHG



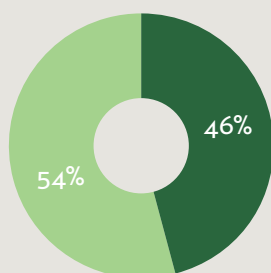
Scope 1 Inkluderar direkta växthusgasutsläpp: utsläpp från uppvärmning av eldningsolja, utsläpp från drivmedel egna tjänstefordon

Scope 2 Indirekta växthusgasutsläpp: energi tillförd till förbränning, transport och produktion av fjärrvärme, utsläpp från tillförd energi för fjärrkyla

Scope 3 Utsläpp från tjänstefordon från väsentlig leverantör av tjänster till bolagets verksamhet, utsläpp från flygresor från väsentlig leverantör av tjänster för bolagets verksamhet, utsläpp från egna flygresor

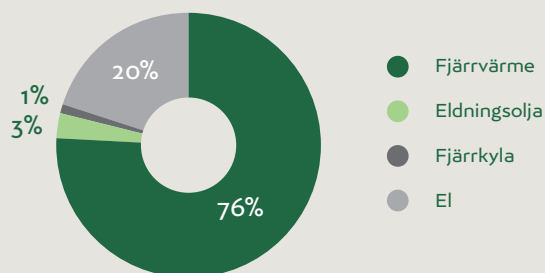
46 procent av vår totala energiförbrukning kommer från förnybara källor, men det är värt att lägga till att Boo Energi, en av våra större elleverantörer, levererar 100 procent förnybar och klimatpositiv el till våra fastigheter. Vi ser positivt på att 61 procent av vår elförbrukning från egna avtal kommer från förnybar el även om vi underlevererat på vårt mål om 100 procent förnybar el för 2020. Vår målsättning är fortsatt att vara en klimatneutral verksamhet till och med 2030.

Förnybar energi, MWh

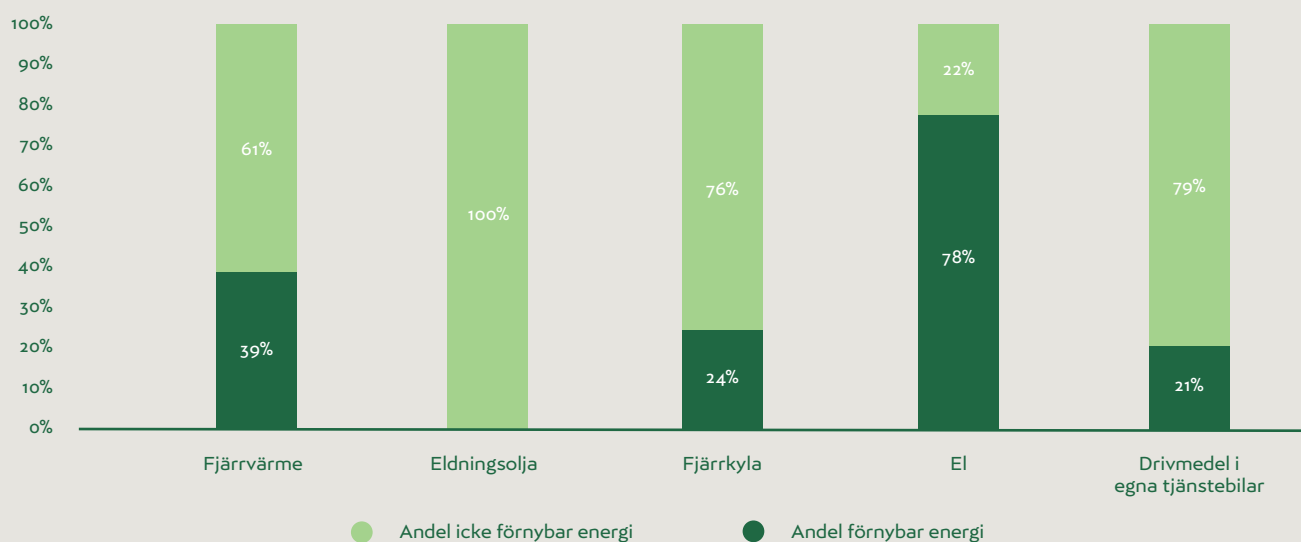


- Varav från förnybara källor, absoluta tal MWh
- Varav från icke förnybara källor, absoluta tal MWh

Fördelning energikällor



Andel förnybar energi per energikälla



Människan i centrum

För att kunna vara ett hållbart och framtidsorienterat bolag så är det viktigt att lägga en stark grund i ett tydligt styrningsramverk. Det är styrelsens ansvar att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget. Detta inkluderar väsentliga styrdokument och strategiska planer för bolaget samt att fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa och att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

Vi har under 2020 gjort utkast på nedan styrdokument som inte kunnat hanteras av styrelsen före slutet av året.

1. Uppförandekod
2. Hållbarhetspolicy
3. Inköbspolicy
4. Policy för samhällsengagemang
5. Dataskyddspolicy

Trots att styrdokumentet kring dataskydd inte är godkänt på styrelsenivå så har vi tydliga instruktioner för våra medarbetare om behandling av personuppgifter. Det är viktigt för oss att värna om kunders, partners och anställdas integritet och vi är därför måna om att följa gällande regler om dataskydd.

I avsaknad av en uppförandekod för leverantörer har vi bland annat integrerat miljö- och kvalitetskrav i avtalet med vår största förvaltningsleverantör. Miljökrav betyder till exempel att miljömärkta produkter ska prioriteras och att produkter som används inte får innehålla ämnen som är förbjudna enligt EU-rättslig lagstiftning, svensk lag, förordning eller föreskrift.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Att jobba med hälsa och säkerhet är ett kontinuerligt arbete som är viktigt för oss. Det kräver att vi tar ansvar och att vi systematiserar det övergripande arbetet med fokus på långsiktighet. Drift och förvaltning av

Offentliga Hus fastighetsbestånd görs av leverantören Nordic PM och mycket av det operativa arbetet kopplat till att förvalta vårt fastighetsbestånd ligger därmed utanför vår organisation. Dock har vi en stor grad av operationell kontroll genom att kravställa och integrera miljö, hälsa och arbetsmiljökrav i avtal med våra väsentliga leverantörer. Vi har som hållbarhetsåtagande att säkerställa en god och säker arbetsmiljö för alla som vistas i våra fastigheter vilket inkluderar hyresgäster och andra som besöker fastigheterna.

Vi har identifierat hälsa och arbetsmiljörisker som är kopplade till att jobba eller vistas i våra fastigheter. På byggarbetsplatser ska erforderlig skyddsutrustning användas. I vår fastighet Pyramiden 19 i Södertälje finns kemikalieförråd. Dokumentation och åtgärdsanalys hanterar alltid den entreprenör som är upphandlad. Avtalet behandlar hur anmälningar vid skador, incidenter eller brister hanteras och hur arbetsmiljöansvaret är fördelat mellan Offentliga Hus och leverantören. Leverantören ska vidta skyddsåtgärder, det vill säga åtgärder mot alla slags risker som kan leda till ohälsa eller olycksfall. Det är dock vårt ansvar att undersöka och dokumentera eventuella brister i arbetsmiljön. Detta kallas också det systematiska arbetsmiljöarbetet, SAM.

2020 inträffade en arbetsplatsolycka då en hisstekniker skadades av att få ett föremål i huvudet under arbetet. Uppföljning med den drabbade, dennes chef, samt de anställda i fastigheten gjordes samma dag. Hissteknikern återhämtade sig och mädde bra igen samma dag.

Data

GRI 302-1

Energiförbrukning inom organisationen, MWh	2020	Andel förnybar energi %	Andel icke förnybar energi %	Andel förnybar energi MWh	Andel av olika energislag för OH energiförbrukning
Direkt energianvändning, absoluta tal MWh	39 179				
Varav från förnybara källor, absoluta tal MWh	17 954	46%			
Varav från icke förnybara källor, absoluta tal MWh	21 225		54%		
Fjärrvärme	29 801	39%	61%	11 623	76%
Eldningsolja	1 042	0%	100%	0	3%
Fjärrkyla	197	24%	76%	48	1%
El	8 006	78%	22%	6 255	20%
Drivmedel egna tjänstebilar	133	21%	79%	28	0%

Vi har inkluderat energiförbrukning där vi har operationell kontroll, dvs exkluderat data när hyresgästen har eget elavtal/värme/kyla. Vi har avgränsat oss till att inkludera fastighetsel men att exkludera hyresgästens elförbrukning även om den ligger på Offentliga Hus elavtal. Boo Energi är en av våra större elleverantörer och levererar 100% förnybar och klimatpositiv el till våra fastigheter. 61% av vår elförbrukning från egna avtal kommer från förnybar el.

GRI 302-2

Energiförbrukning utanför organisationen, MWh	2020
Drivmedel tjänstefordon från väsentlig leverantör av tjänster till bolagets verksamhet, absoluta tal MWh	101
Drivmedel egna tjänstebilar	133

Vi inkluderar energiförbrukning från drivmedel kopplat till tjänstebilar från väsentlig leverantör som driver bolagets fastighetsbestånd.

GRI 302-3

Energiintensitet kWh/kvm	2020
Energiförbrukning inom och utanför organisationen	39 280
Fastighetsyta (LOA)	567 458
Energiintensitet kWh/kvm (LOA)	69,2

LOA har använts som definition för yta pga svårighet att få fram A-temp yta, även om A-temp vore mer ändamålsenlig att räkna med.

GRI 305-1

Scope 1, direkta växthusgasutsläpp	2020
Utsläpp eldningsolja	302
Utsläpp från drivmedel egna tjänstefordon	9
Totalt ton CO ₂ ekv	311

Basår för beräkning av våra växthusgasutsläpp har vi satt 2020 då hela organisationen är ny 2020. Konsolidering av data baseras på angreppssättet operationell kontroll. Under 2020 har bolaget haft 10 aktiva oljepannor.

GRI 305-2

Scope 2, indirekta växthusgasutsläpp	2020
Utsläpp från energi tillförd till förbränning, transport och produktion av fjärrvärme	1 502
Utsläpp från förbränning av eldningsolja	302
Utsläpp från energitillförd energi för kylproduktion	4
Utsläpp från produktion av el	392
Totalt ton CO ₂ ekv	2 200

Omfattningen av data är baserat på det som Offentliga Hus har operationell kontroll över. Basår för datainsamling är år 2020 pga att det är första året data har tillgängliggjorts.

GRI 305-3

Scope 3, andra indirekta växthusgasutsläpp	2020
Utsläpp från tjänstefordon från väsentlig leverantör av tjänster till bolagets verksamhet	32
Utsläpp från flygresor från väsentlig leverantör av tjänster för bolagets verksamhet	1
Utsläpp från egna flygresor	7
Totalt ton CO ₂ ekv	40

Vi använder en leverantör för drift och förvaltning av majoriteten av fastighetsbeståndet. Leverantören har en väsentlig betydelse för den operativa driften av vårt bestånd. I dagsläget mäter inte bolaget andra indirekta utsläpp pga att 2020 är första året som vi mäter vår klimatpåverkan enligt GHG Protocol Omfattningen av data är baserat på det som Offentliga Hus har operationell kontroll över. Basår för datainsamling är år 2020 pga att det är första året data har tillgängliggjorts.

GRI 305-4

Växthusgasintensitet	2020
kg CO ₂ ekv/kvm	4,5

Omfattningen av data är baserat på det som Offentliga Hus har operationell kontroll över. Basår för datainsamling är år 2020 pga att det är första året data har tillgängliggjorts.

GRI 201-1

Direkt tillskapat värde	Tkr, 2020
a) Intäkter	1 096 822
b) Driftkostnader	236 015
c) Löner och förmånersättning till anställda	24 738
d) Betalning till finansärer	274 905
e) Betalningar till den offentliga sektorn	22 979
f) Investeringar i näringslivet (t. ex. ideella organisationer)	28
g) Behållet ekonomiskt värde	538 156

- a) Nettointäkter plus intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar
- b) Kostnader relaterat till betalningar utanför organisationer. Ex produkter och tjänster
- c) Totala lönekostnader samt förmåner
- d) Utdelningar och ränta
- e) Skatter, ej uppskjuten skatt
- f) Frivilliga investeringar och donationer i näringslivet eller ideella organisationer som inte är kopplat direkt till verksamheten.
- g) Intäkter minus summan av a-f

GRI 405-1

Mångfald inom organisationen	2020		
Ålder	Kvinnor	Män	Andel %
<30	1	0	6%
30-50	7	5	71%
>50	2	2	24%
Totalt	10	7	100%
Fördelning kvinnor män	59%	41%	

Personalomsättning redovisas ej då hela organisationen är ny 2020.

Omfattningar och gränser för hållbarhetsrapporten

Detta är Offentliga Hus första årsredovisning sedan börsnoteringen på Nasdaq First North Premier den 23 oktober 2000. Hållbarhetsrapporten inspireras av det internationellt vedertagna redovisningsramverket för icke finansiell information: Global Reporting Initiative (GRI).

Vårt mål är att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerat i vår årsredovisning.

Detta är första året vi anammar en 'GRI-referenced' hållbarhetsrapport. Omfattning och avgränsning av hållbarhetsdata definieras av bolagets operationella kontroll, det vill säga den påverkan som bolaget har direkt och indirekt på verksamheten. Basår för datainsamling är år 2020 på grund av att det är första året data har tillgängliggjorts för hållbarhetsredovisning.

Utöver ovan nämnt, så har vi befunnit oss i en ny uppstartsfas samt att en ny strategi godkändes, på grund av detta har bolaget inte hunnit arbeta med implementeringen av alla materiella frågor. Denna rapport refererar därför till följande GRI Standards 2016 koder: GRI 101, allmänna upplysningar, 102-1 till 102-7, 102-9, 102-10, 102-12 till 102-16, 102-18, 102-40, 102-42 till 102-47, 102-50 till 102-54. GRI 200, ekonomiska standarder 201-1, GRI 300 miljöstandarder GRI 302-1 till 302-3, GRI 305-1 till 305-4, GRI 400 sociala standarder 403-2 (antal skador rapporterade) och 405-1, GRI 103 beskrivning av den väsentliga frågor och dess avgränsning 103-1 till 103-3.

Viktigt att notera, är att efter offentliggörandet av att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") förvärvat aktiemajoriteten i Offentliga Hus och samtidigt meddelat sin avsikt att lägga bud på återstående aktier i bolaget beslutades det att bromsa implementationsprocessen för att förenkla en förväntad kommande integration med SBB:s sedan tidigare etablerade hållbarhetsstrategi.

Redovisningsperiod: 1 januari 2020–31 december 2020

Redovisningsramverk: GRI-referenced

Datum för den senaste redovisningen: 6 april 2020

Kontaktperson: Fredrik Brodin (VD), Fredrik.Brodin@offentligahus.se

Våra hyresgäster arbetar varje dag för en välfärd i världsklass

Södertälje Science Park är en nationell samlingspunkt för forskning, innovation och utbildning inom hållbar produktion. I områdets lokaler möts aktörer från näringsliv, akademi och samhälle för att tillsammans driva branschöverskridande forsknings- och utvecklingsprojekt. Bland annat bedriver Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) spetsutbildning inom hållbar produktion i lokalerna. I rollen som ägare och förvaltare av Södertälje Science Park tar Offentliga Hus en aktiv roll i att utveckla miljön ur ett kund- och besökarperspektiv. Målet är att även fortsatt tillhandahålla levande och öppna lokaler där en dynamisk blandning av bolag möts för att bidra med sin specialitet - vare sig det är artificiell intelligens, sensor-teknik eller något helt annat.



Ledning & styrelse

Ledning



Fredrik Brodin (1967)

VD

Fredrik Brodin har 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Han har tidigare varit VD för Stendörren Fastigheter AB, samt VD för Cartera AB och StayAt Hotel Apartments AB och co-founder för fastighetsfonden Mengus under perioden 2005-2007. Fredrik Brodin har även haft ett flertal uppdrag inom Kvalitena-koncernen under åren 2007-2014 och var aktiv i grunden till vad som idag är Hembla AB och Stendörren Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör i väg- och vatten från Kungliga Tekniska Högskolan. Kompletterande studier inom lantmäteri, fastighetsutvärdering, fastighetsekonomi och fastighetsjuridik vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga nuvarande befattningar (i urval): Styrelseordförande i Raybased Holding AB (publ), BOX Bygg AB, LKF Fastigheter AB, XOB Fastighetsutveckling AB.

Innehav (inkl. eventuellt närståendeeinnehav): Fredrik Brodin äger totalt 7 264 000 teckningsoptioner¹ i Offentliga Hus. Fredrik Brodin innehar 1 405 500 aktier i Bolaget.

fredrik.brodin@offentligahus.se
M 070 888 66 65



Magnus Sundell (1967)

vVD & CFO

Magnus Sundell har varit verksam i fastighetsbranschen i ett tjugotal år. Mellan 1997 och 2010 arbetade han för GE Capital där han bl a var med och byggde upp GE Real Estate i Norden under 9 år. Han har även arbetat med transaktions- och finansieringsrådgivning hos Leimdörfer och Tenzing. Mellan 2014 och 2019 var han CFO och Vice VD för Stendörren Fastigheter.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala Universitet.

Övriga nuvarande befattningar (i urval): Styrelseledamot i CJM Sundell AB. Styrelsesuppleant i OH Fyllinge AB, OH Hässleholm AB, OH Rättvik Sjukhemmet AB.

Innehav (inkl. eventuellt närståendeeinnehav): Magnus Sundell äger totalt 4 428 000 teckningsoptioner¹ i Offentliga Hus. Magnus Sundell innehar 403 100 aktier i Bolaget.

magnus.sundell@offentligahus.se
M 070 602 76 75



Johan Bråkenhielm (1973)

COO

Johan Bråkenhielm har 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Sverige och internationellt, med fokus på transaktioner, analys, värdering och affärsutveckling. Johan var tidigare CIO på Stendörren Fastigheter. Han har även varit partner på Stadsrum Fastigheter (ägt av Keva & Alecta & HEA), transaktionschef för CBRE Global Investors i Norden, ING, Newsec och E&Y. Han inledde sin karriär på IPD i London.

Utbildning: Civilingenjör med inriktning bygg & fastighetsekonomi på Lantmåterilinjen, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i MBJB Invest AB. Styrelsesuppleant i Mijodent AB.

Innehav (inkl. eventuellt närståendeeinnehav): Johan Bråkenhielm äger totalt 4 428 000 teckningsoptioner¹ i Offentliga Hus. Johan Bråkenhielm innehar 448 731 aktier i Bolaget.

johan.brakenhielm@offentligahus.se
M 073 349 66 16



Terese Filipsson (1976)

Fastighetschef

Terese Filipsson har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Hon har tidigare arbetat som Fastighetschef på Nordic PM, samt har erfarenhet från Diligentia, DTZ och Fabege.

Utbildning: Civilingenjör med inriktning lantmäteri, bygg & fastighetsekonomi, från Kungliga Tekniska Högskolan.

Innehav (inkl. eventuellt närståendeeinnehav): Terese Filipsson äger totalt 400 000 teckningsoptioner¹ i Offentliga Hus. Terese Filipsson innehar 12 000 aktier i Bolaget.

terese.filipsson@offentligahus.se
M 072 536 80 06

¹. Samlat innehav i bolagets två teckningsoptionsprogram där varje option vid lösöfen berättigar till förvärv av en (1) aktie.

Styrelse



Björn Rosengren (1942)

Styrelseordförande sedan oktober 2019

Björn Rosengren var under 13 år rådgivare till ledningen av Kinneviksfären och är idag verksam som entreprenör och styrelsemedlem. Han har en lång bakgrund inom politiken, som näringsminister och i statsförvaltningen som landshövding. Han har också varit chef för TCO och på toppnivå inom fackföreningsrörelsen.

Utbildning: -

Övriga nuvarande befattningar (i urval):

Styrelseordförande i Fastator, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Björn Rosengren äger 3 000 000 syntetiska optioner i Offentliga Hus. Björn Rosengren innehar 25 235 aktier i Bolaget.



Carl Bildt (1949)

Styrelseledamot sedan oktober 2019

Carl Bildt har tidigare varit partiordförande (Moderata Samlingspartiet, 1986–1999), utrikesminister (2006–2014) och statsminister (1991–1994). Därtill har han haft en rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag har han uppdrag som styrelseledamot i näringslivet och inom den internationella ideella sektorn.

Utbildning: -

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Micro Systemation AB (publ), Aktiebolaget Fastator (publ), Bildt Global AB och Point Properties AB.

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Carl Bildt innehar 13 781 aktier i Bolaget.



Mari Broman (1951)

Styrelseledamot sedan 2020

Mari Broman har bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i Göteborgs kommun och ett flertal styrelseuppdrag i noterade bygg- och fastighetsbolag. Hon har gedigen kompetens inom hållbarhet och har bland annat suttit i styrelsen för Sweden Green Building Council.

Utbildning: Fil. pol. mag. från Göteborgs universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB. Styrelseledamot i Ligna Energy AB, ChromoGenics AB, SERNEKE Group AB (publ) och Forserum Safety Glass AB.

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Mari Broman innehar inga aktier i Bolaget.



Magdalena Schmidt (1966)

Styrelseledamot sedan 2020

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

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet samt studier i ekonomi och engelska vid Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar (i urval):

Styrelseledamot i Aktiebolaget MM i Stockholm, GRA Stockholm Advokat AB, Ramberg Advokater AB och Insamlingsstiftelsen Skiers Left - Mikaelas Minne.

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Magdalena Schmidt innehar inga aktier i Bolaget.



Svante Bengtsson (1971)

Styrelseledamot sedan 2017

Svante Bengtsson är Vice VD och COO på Fastator. Han har tidigare varit VD på Mistral Energi AB och Rehact AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm, fil. kand. i systemvetenskap från Stockholms universitet, styrelseutbildning från Stockholms handelskammare samt miljöstudier från bland annat Sweden Green Building Council.

Övriga nuvarande befattningar (i urval): Styrelseordförande i Vivskä AB, OH Management AB, Nordic PM AB, Industrisamhället Norden Holding AB (publ) och Point Properties Portfolio 1 AB (publ).

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Svante Bengtsson äger 2 000 000 syntetiska optioner i Offentliga Hus. Svante Bengtsson innehar 70 735 aktier i Bolaget.



Pierre Ladow (1982)

Styrelseledamot sedan 2014

Pierre Ladow är partner i Offentliga Hus Nordic Property Holding.

Utbildning: Ekonomiutbildning, studier vid European Business School i London.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i OH Management AB, Nordact AB och OHIN Service AB.

Innehav (inkl. eventuellt närtståendeinnehav):

Pierre Ladow innehar inga aktier i Bolaget.



”

Bra lokaler är en grundförutsättning för att upprätthålla god kvalitet i välfärden.

Siffror, nummer, tal och belopp.

FINANSIELL INFORMATION

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Offentliga Hus i Norden AB ("Offentliga Hus"), org. nr 556824-2696, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 17 maj 2021. Samtliga belopp är om inget annat anges redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

OFFENTLIGA HUS

Offentliga Hus är ett fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, där hyresgästerna till övervägande del, direkt eller indirekt, utgörs av offentliga verksamheter. Bolaget är geografiskt fokuserat på större och medelstora städer i Sverige. Genom att erbjuda ändamålsenliga lokaler till marknads-mässiga villkor är vi en attraktiv samarbetspartner för stat, kommun och region i behov av långsiktiga och effektiva fastighetslösningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Liksom 2019 blev 2020 ett transaktionsintensivt år med förvärv av 19 fastigheter till det samlade värdet av 2 267 Mnkr och försäljning av 92 fastigheter till det samlade värdet av 364 Mnkr. Den enskilt största transaktionen var förvärvet under årets andra kvartal av nio samhällsfastigheter i Borås och Halmstad för 1 160 Mnkr och den näst största var förvärvet av den nybyggda fastigheten Önnared 45:11 i Göteborg för 405 Mnkr som tillträdde i december.

Under året har icke säkerställda obligationer om totalt 550 Mnkr emitterats under ett nytt ramavtal som totalt uppgår till 1 000 Mnkr. De nya obligationerna omfattas av bolagets gröna ramverk och löper med en ränta om STIBOR 3m + 315 räntepunkter och förfaller till återbetalning i april 2024. Under året har även förtidslösen skett av samtliga utestående obligationer under ett äldre obligationslån som emitterades 2017. Det återlösta obligationslånet omfattade totalt 700 Mnkr varav 132 Mnkr fanns i eget förvar vid ingången av 2020. Instrumentet löper i snitt med en rörlig nominell ränta om STIBOR 90 dagar plus 685 räntepunkter.

Den 23 oktober inleddes handel i Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier. Genom introduktionserbudandet välkomnade bolaget fler än 10 000 nya aktieägare och cirka 56 miljoner nya aktier emitterades till introduktionskursen 13,40 kronor per aktie. Sammantaget tillfördes bolaget cirka 1,1 Mdkr i likvida medel genom introduktionen.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna för 2020 uppgick till 536,9 Mnkr (320,1), en ökning med 68% jämfört med föregående år. Driftnettot uppgick till 350,2 Mnkr (212,4), en ökning med 65%. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till den stora förändringen av fastighetsportföljens sammansättning under 2020 jämfört med 2019. De centrala administrationskostnaderna ökade från -36,5 Mnkr till -75,6 Mnkr.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 56,3% (56,8) och den säkerställda belåningsgraden (lån med fastighetspant) uppgick till 45,2% (43,7). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 159,2 Mnkr (104,2) och finansnettot uppgick till -232,4 Mnkr (-113,4). Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 2,68% (3,40) inklusive effekten av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,53% (3,37). Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,18% (2,40). Alla fastigheter har värderats externt under den senaste 12 månadersperioden med den absoluta huvuddelen värderade under årets andra och tredje kvartal. Redovisade värdeförändringar av fastighetsbeståndet under perioden uppgår netto till -19,5 Mnkr varav -31,4 Mnkr avser realiserade värdeförändringar från avyttrade fastigheter och 11,8 Mnkr utgör nettoeffekten av realiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar under året kan vidare brytas ned på negativa värdeförändringar om totalt cirka 440 Mnkr avseende fastigheter som innehafts under hela året samt positiva värdeförändringar om totalt cirka 454 Mnkr avseende fastigheter som ägdes vid periodens utgång.

Fastigheternas samlade marknadsvärde per den 31 december uppgick till 9 338,1 Mnkr (7 192,8). Under perioden har fastigheter för 2 267 Mnkr förvärvats och fastigheter för 364 Mnkr avyttrats. Därtill har 230,3 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	7 193	3 915
Förvärv av fastigheter	2 267	3 119
Försäljning av fastigheter	-364	-64
Investeringar i befintliga fastigheter	230	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	12	178
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 338	7 193

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (TKR) Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	535 383	322 664	215 176	137 745	117 226	95 380
Förvaltningsresultat ¹	42 223	62 496	30 801	37 869	81 102	61 004
Balansomslutning	10 007 839	7 718 730	4 265 625	2 791 225	1 672 803	1 576 935
Justerad soliditet %	36,10	34,02	32,16	27,80	30,33	27,93
Säkerställd belåningsgrad %	45,25	43,88	46,59	57,00	63,01	64,76
EPRA NAV, Mnkr	3 377,9	2 367,7	1 639,4	902,1	514,1	384,2
Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	135 608	14 772	27 734	9 724	7 877	8 631
Rörelseresultat	-18 113	-19 069	-19 583	-9 581	-3 412	-5 549
Balansomslutning	4 534 909	4 426 862	2 175 956	1 312 599	342 217	371 948

¹ För åren 2015 och 2016 beräknas förvaltningsresultat som resultat efter centrala administrationskostnader men före finansnetto. För åren 2017, 2018, 2019 och 2020 beräknas Förvaltningsresultat som resultat efter finansnetto.

Periodens resultat uppgick till 2,4 Mnkr (165,5). Minskningen beror i sin helhet på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2020 till 3 613 Mnkr (2 626). Soliditeten uppgick till 36,1% (34,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 522,7 Mnkr (116,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 90,3 Mnkr (251,3).

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 9,1 Mnkr (-33,8) och det egna kapitalet till 2 457,9 Mnkr (1 469,4).

BOLAGSSTYRNING

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

PERSONAL

Samtlig personal som finns i koncernen är anställda i moderbolaget. Medeltalet anställda under året uppgår till 10,6 personer, varav 4,4 var män och 6,2 var kvinnor. Vid årets slut hade bolaget 18 medarbetare varav 16 anställda och 2 inhyrda konsulter. Av de anställda var 6 män och 10 kvinnor. Inget styrelsearvode utgår till styrelsen i dotterbolag.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 20 januari offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Fullföljandet av förvärvet av 44,2 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus, som offentliggjordes den 23 december, innebär en skyldighet för SBB att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget. Detta i enlighet med bestämmelserna om budplikt i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Den 15 mars 2021 offentliggjorde SBB en erbjudandehandling avseende samtliga utestående aktier i Offentliga Hus med en acceptfrist som löper mellan 16 mars och 13 april 2021. Därtill offentliggjorde SBB samma dag att man, direkt och indirekt, var innehavare av totalt 186 669 397 aktier i Offentliga Hus, motsvarande 72,93 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktssidan har Offentliga Hus en begränsad risk. Hyresavtalen är till övervägande del tecknade direkt med offentlig sektor (kommun, landsting och stat) och löper över lång tid med en genomsnittlig hyreskontraktstid på 5,2 (4,8) år. Osäkerheten gäller främst finansiering och räntekostnader. Offentliga Hus har i enlighet med fastställd finanspolicy ingått räntederivatavtal för att minimera risken för en väsentlig ökning av bolagets räntekostnader. Per 31 december 2020 har Offentliga Hus räntederivat om 1,6 Mdkr i nominellt belopp, vilket motsvarar cirka 28% av totala räntebärande skulder. Offentliga Hus har en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,9 (3,2) år.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	2 448 082 946
Årets resultat	9 137 091
Totalt	2 457 220 037
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	2 457 220 037
Summa	2 457 220 037

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

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	4	536 889	320 063
Övriga intäkter		-1 506	2 601
Fastighetskostnader	5	-185 190	-110 231
Driftnetto		350 193	212 433
Central administration	5, 6, 7	-75 591	-36 511
Finansnetto			
Ränteintäkter	10	3 492	951
Räntekostnader	11, 8	-159 183	-104 176
Övriga finansiella kostnader	11	-76 688	-10 201
		-232 379	-113 426
Förvaltningsresultat		42 223	62 496
Värdeförändringar			
Resultat från andelar i intresseföretag	12	910	-3 026
Värdeförändringar derivat	24	-13 550	-9 987
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-19 540	173 030
Resultat före skatt		10 042	222 513
Aktuell skatt	14	-2 128	-16 644
Uppskjuten skatt	14	-5 519	-40 359
Årets resultat		2 396	165 510

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2020	2019
Periodens resultat	2 396	165 510
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	2 396	165 510
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	2 396	165 510
Resultat per aktie, före utspädning, kr	0,01	
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	0,01	
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	210,55	
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	210,73	

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 400	-
Förvaltningsfastigheter	15	9 338 051	7 192 802
Nyttjanderätt	8	47 493	43 413
Pågående nyanläggningar	16	-	5 880
Inventarier	17	4092	5 605
Andelar i intressebolag	12	-	195 140
Andra finansiella anläggningstillgångar		-	48 017
Summa anläggningstillgångar		9 391 037	7 490 858
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	19, 20	15 039	8 848
Övriga kortfristiga fordringar	19	63 463	75 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15 615	26 916
Likvida medel	19, 22	522 685	116 796
Summa omsättningstillgångar		616 803	227 872
SUMMA TILLGÅNGAR		10 007 839	7 718 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	29	640	500
Övrigt tillskjutet kapital	31	1 983 392	971 806
Hybridobligation		575 000	575 000
Balanserad vinst	33	1 053 811	1 078 702
Summa eget kapital		3 612 843	2 626 009
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	23		
	14	314 960	304 693
Långfristiga skulder till kreditinstitut	23, 26	3 311 702	2 447 925
Obligationslån	23	1 228 270	1 238 891
Leasingskuld	8	47 493	43 413
Derivat	24	25 122	12 016
Övriga långfristiga skulder		61 101	-
Summa långfristiga skulder		4 988 648	4 046 938
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23, 26	913 567	697 245
Leverantörsskulder		73 675	53 162
Skuld till ägarbolag		-	2 633
Aktuella skatteskulder		23 732	15 363
Övriga kortfristiga skulder	19	210 085	168 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	185 288	109 002
Summa kortfristiga skulder		1 406 347	1 045 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 007 839	7 718 730

Koncernens förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	
Ingående balans per 1 januari 2019 enligt fastställd balansräkning	500	414 697	-	956 712	1 371 909
Årets 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
Summa totalresultat		7 109	575 000	146 990	729 099
Aktieägartillskott		550 000			550 000
Utdelning				-25 000	-25 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		550 000		-25 000	525 000
Utgående balans per 31 december 2019	500	971 806	575 000	1 078 702	2 626 009
Årets resultat				2 396	2 396
Utdelning hybridobligation				-32 228	-32 228
Teckningsoptioner		5 079			5 079
Summa totalresultat		5 079		-29 832	-24 753
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 413			-38 413
Aktieägartillskott		300 000			300 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	140	1 011 447		-	1 011 587
Utgående balans per 31 december 2020	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto		350 193	212 433
Centrala administrationskostnader		-75 591	-36 511
Återläggning avskrivningar	17	1 367	1 249
Erhållen ränta		3 463	-
Betald ränta		-185 646	-96 177
Betalda inkomstskatter		-6 414	-1 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		87 372	79 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		31 343	-34 842
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-28 454	206 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		90 261	251 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	15	-2 449 210	-3 184 967
Investeringar i inventarier	17	0	-504
Avyttring fastigheter	15	358 515	59 076
Investering i intresseföretag		-	-49 906
Avyttring intresseföretag	12	199 432	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 891 263	-3 176 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	30		
Nyemission		711 586	-
Aktieägartillskott		300 000	550 000
Hybridobligation		-	564 939
Upptagna lån	23	3 105 835	1 948 031
Amortering av lån	23	-1 874 924	-80 476
Teckningsoptioner	31	5 079	7 109
Betald utdelning hybridobligation		-40 685	-
Lämnad aktieutdelning		-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 206 891	2 964 602
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		405 889	39 637
Likvida medel vid årets början		116 796	77 159
Likvida medel vid årets slut	22	522 685	116 796

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2020	2019
Övriga intäkter		135 608	14 772
Summa rörelsens intäkter		135 608	14 772
Personalkostnader	7	-20 201	-5 629
Övriga externa kostnader	5, 6	-118 563	-21 341
Avskrivningar	17	-503	-351
Resultat från andelar i koncernföretag	18	-14 453	-6 250
Rörelseresultat		-18 112	-19 069
Finansiella intäkter	10	123 836	72 087
Finansiella kostnader	11	-146 143	-97 649
Summa finansiella poster		-22 307	-25 562
Bokslutsdispositioner	13	52 569	12 153
Resultat före skatt		12 150	-32 478
Aktuell skatt	14	-5 100	-1 306
Uppskjuten skatt	14	2 087	-
Årets resultat		9 137	-33 784

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2020	2019
Årets resultat	9 137	-33 784
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	9 137	-33 784

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1 400	-
Inventarier	17	413	779
Andelar i koncernföretag	18	770 329	677 851
Fordringar hos koncernföretag	19	2 799 208	3 527 077
Andra långfristiga fordringar	19	-	48 017
Uppskjuten skattefordran		2 087	-
Summa anläggningstillgångar		3 573 437	4 252 945
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19, 20	3 572	15 360
Fordringar hos koncernföretag		560 251	-
Övriga kortfristiga fordringar		5 441	34 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	70 065	122 070
Likvida medel	22	322 143	746
Summa omsättningstillgångar		961 472	173 138
SUMMA TILLGÅNGAR		4 534 909	4 426 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	640	500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	33	2 448 083	1 502 649
Årets resultat		9 137	-33 784
Summa eget kapital		2 457 860	1 469 365
Obeskattade reserver		1 704	-
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	23	-	1 303 620
Obligationslån	23	1 228 270	1 238 891
Skulder till koncernföretag	23	342 601	74 073
Derivat	24	3 833	13 103
Summa långfristiga skulder		1 574 704	2 629 687
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23	-	103 778
Leverantörsskulder		10 820	25 014
Skulder till koncernföretag		328 228	66 640
Övriga kortfristiga skulder		125 757	106 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 836	26 162
Summa kortfristiga skulder		500 641	327 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 534 909	4 426 862

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserad vinst	
Ingående balans per 1 januari 2019 enligt fastställd balansräkning	500	74 502	-	346 667	421 669
Årets resultat				-33 784	-33 784
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat				-33 784	-33 784
Hybridobligation			575 000		575 000
Emissionskostnader hybridobligation				-10 062	-10 062
Utbetalning hybridobligation				-8 458	-8 458
Utdelning				-25 000	-25 000
Aktieägartillskott				550 000	550 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital			575 000	506 480	1 081 480
Utgående balans per 31 december 2019	500	74 502	575 000	819 363	1 469 365
Årets resultat				9 137	9 137
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat				9 137	9 137
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 414			-38 414
Utbetalning hybridobligation				-32 228	-32 228
Aktieägartillskott				300 000	300 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	140	711 446		267 772	979 358
Utgående balans per 31 december 2020	500	785 948	575 000	1 096 272	2 457 860

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18 112	-19 069
Av- och nedskrivningar		503	351
Nedskrivningar koncern- och intresseföretag		40 552	6 521
Realisationsresultat		-12 727	-
Erhållen ränta		1 963	-
Betald ränta		-119 463	-43 007
Betald inkomstskatt		-	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-107 284	-55 653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-113 244	10 545
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		112 678	147 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-107 850	101 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-1 400	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-137	-270
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	208
Förvärv av dotterbolag		-74 883	-166 524
Investering av dotterbolag		-602 525	-56 940
Avyttring dotterbolag		199 806	-
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		1 136 286	-1 978 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		657 147	-2 201 743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		711 586	-
Aktieägartillskott		300 000	550 000
Hybridobligation		-	564 938
Upptagna lån		1 242 547	1 169 223
Amortering av lån		-2 441 348	-163 669
Betald utdelning hybridobligation		-40 685	-
Utdelning		-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-227 900	2 095 492
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		321 397	-4 264
Likvida medel vid årets början		746	5 010
Likvida medel vid årets slut		322 143	746

Noterna på sidorna 52 till 70 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Offentliga Hus i Norden AB, organisationsnummer 556824-2696, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Företaget är moderbolag i Offentliga Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget och koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges.

Styrelsen har den 9 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernårsredovisning för offentliggörande.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen från 1 januari 2020:

IFRS 3 Rörelseförvärv

Definitionen av rörelseförvärv har ändrats. Den ändrade definitionen ändrar inte Offentliga Hus bedömning av fastighetsförvärv via bolag, dessa förblir tillgångsförvärv.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inte heller nya svenska standarder och regeländringar som ännu inte trätt i kraft bedöms få väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 KLASSIFICERING

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

2.3 KONCERNREDOVISNING

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

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

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

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.1 Segmentsrapportering

Offentliga Hus verksamhet utgörs av investering i samhällsfastigheter. Rapportering till och uppföljning av högste verkställande beslutsfattare sker på aggregerad nivå för verksamheten som helhet varför enbart ett segment identifierats. Högste verkställande beslutsfattare utgörs av koncernens ledningsgrupp.

2.4 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.4.1 Hyresintäkter

Koncernens redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. De intäkter som avser vidaredebitering till hyresgäster avseende mediakostnader framgår av not 4.

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

rerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Offentliga Hus inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.4.2 Administrationskostnader

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

2.4.3 Personalkostnader

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

2.4.4 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Dessa avtal består huvudsakligen av tomträttsavtal, där tillgången redovisas som nyttjanderätt respektive övrig långfristig skuld i balansräkningen. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

2.6 Inventarier

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

2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde

vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 14.

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

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

2.9 Intressebolag

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

2.10 Finansiella instrument

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

2.10.1 Likvida medel

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

2.10.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

2.10.3 Skulder

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

avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

2.10.4 Derivatinstrument

Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen som räntebärande skuld och värdeförändringar över resultatet i enlighet med IFRS 9. Verkligt värde fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden enligt avtalens villkor och förfallodagar samt rådande marknadsräntor. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13, där värdering har gjorts med hjälp av observerbar data.

2.10.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

2.10.6 Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

2.11 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

2.11.1 Hybridobligation

Offentliga Hus har vid rapportperiodens utgång ett hybridobligationslån som är strukturerat med evig löptid vilket innebär att det inte finns någon avtalad förpliktelse att återbetala obligationerna. Bolaget kan dock återbetala obligationerna från och med 7 januari 2025. Hybridobligationen löper med en nominell ränta om STIBOR 90 plus 685 räntepunkter i räntemarginal. Om obligationerna inte återbetalats innan dess stiger den nominella räntemarginalen till 710 räntepunkter efter 7 januari 2030 och till 785 räntepunkter efter 7 januari 2045. Bolaget har rätt att uppskjuta räntebetalningar varvid dessa skall betalas vid en senare tidpunkt. Sådan uppskjuten räntebetalning skall även ränteberäknas med samma villkor som hybridobligationerna. Hybridobligationslånets struktur medför att det i sin helhet redovisas som eget kapital. Kostnader som är hänförliga till emissionen har redovisats mot balanserade vinstmedel. Eventuella utbetalningar på obligationen redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital.

2.11.2 Aktierelaterade ersättningar

Offentliga Hus har utgivit två teckningsoptionsprogram, varav ena består av aktiereglerade teckningsoptioner som har tecknats av anställda som ingår i ledningsgruppen och det andra av kontantreglerade syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner som inte är anställda i Offentliga Hus. Båda dessa har köpts till marknadspris per utgivningstillfället.

De aktiereglerade teckningsoptionerna redovisas mot eget kapital som övrigt tillskjutet kapital. I det fallet optionsrätten utövas tecknas en ny aktie för varje optionsrätt.

De kontantreglerade optionerna marknadsvärderas vid varje balansdag. Per inbetalningsdatum redovisas dessa som skuld. Förändringen i det verkliga värdet av optionerna redovisas som personalkostnad i resultaträkningen. I balansräkningen redovisas det som övrig långfristig skuld fram tills ett 12 månader innan slutdagen och därefter som övrig kortfristig skuld. Då dessa utgavs till marknadspris utgår eller redovisas inga sociala avgifter. Varje optionsrätt berättigar till att erhålla kontant ersättning motsvarande en aktie gånger det större av 1) slutkursen, vilket är aktiens marknadsvärde, med ett tak om 650 Tkr per aktie eller 2) noll.

Båda programmen utgår med villkor att anställning eller nyckelpositionen gentemot bolaget kvarstår. När anställning eller nyckelpositionen upphör äger Offentliga Hus rätten att återköpa teckningsoptionerna. Inlösenperioden för båda programmen är 2023-03-01 – 2023-03-31.

2.12 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

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

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

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

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

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

2.13 Eventualförpliktelse (ansvarsförbindelse)

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

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

2.14.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdeметод. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.14.2 Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas som en finansiell intäkt då det bestämmande inflytandet över innehavet i dotterbolaget övergått till köparen. Moderbolaget har även intäkter i form av vidarefakturer till dotterbolag för centrala kostnader. Dessa redovisas i den period de uppstår samt faktureras kvartalsvis i efterhand fördelat på dotterbolagens fastighetsinnehav.

2.14.3 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.14.4 Borgensåtaganden/finansiella garantier

Moderbolaget har tecknat borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. En sådan förpliktelse klassificeras enligt IFRS som ett finansiellt garantiavtal. För dessa avtal tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 [IFRS 9 p 4.2.1 c], och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventalförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande, görs en avsättning.

2.15 Alternativa nyckeltal

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

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

Hyresvärde, Mnr

Kontrakterad årshyra ökad med bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.

EPRA NAV

Eget kapital exklusive hybridobligation, derivat och uppskjuten skatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till Hyresvärde vid periodens utgång.

Genomsnittlig återstående kontraktslöptid, år

Genomsnittlig återstående kontraktstid viktad utifrån hyresvärde, uttryckt i år.

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Säkerställd Belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet, %

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

Justerad soliditet (inklusive aktieägarinlåning), %

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

2.16 Avrundning

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

NOT 3. VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av externa oberoende värderingsmän. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering i not 15 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Offentliga Huskoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2019 och 2020 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

NOT 4. HYRESINTÄKTER

För räkenskapsåret 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 537 Mnkr (320) vilket utgörs av debiterade hyror för uthyrda lokaler. I de samlade hyresintäkterna ingår även vidaredebitering av mediakostnader och fastighetsskatt uppgående till 38,7 Mnkr (20,2) samt vidarefakturerade kostnader om 20,2 Mnkr (16,9). Ingen del av hyran utgörs av serviceintäk-

ter. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden i kontraktspportföljen uppgick vid årsskiftet till 5,2 år (4,8). Nedan redovisas förfallostrukturen för de hyreskontrakt som är avtalade per den 31 december 2020 och avser ett års hyra för dessa. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Kontraktportföljens förfallostruktur	2020		2019	
	Antal kontrakt	Årshyra	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år	220	65 111	270	38 343
2 år	128	119 484	289	69 579
3 år	80	73 464	74	69 952
4 år	35	43 963	67	86 921
5 år	35	51 052	21	29 165
Senare än 5 år	84	224 792	84	148 282
	582	577 865	805	442 242

NOT 5. KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

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

Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansieringsarbete, IT, juridik och central marknadsföring.

	Koncernen	
	2020	2019
Taxebundna kostnader	-70 108	-46 397
Fastighetsskatt	-14 915	-11 943
Övriga direkta fastighetskostnader	-100 168	-50 642
Av- och nedskrivningar	-1 367	-1 249
Personalkostnader	-24 738	-5 448
Övriga externa kostnader	-63 655	-31 062
Kostnader aktiverade på balansräkningen ¹	14 170	-
Summa	-260 781	-146 742
<i>Fördelat i resultaträkningen</i>		
Fastighetskostnader	-185 190	-110 231
Central administration	-75 591	-36 511
Summa	-260 781	-146 742

¹⁾ Aktiverade transaktions- och projektledningskostnader

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISORER

Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
- Revisionsuppdraget	3 647	2 095	450	375
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	675	-	-	-
- Skatterådgivning	-	8	-	-
- Övriga tjänster	2 170	41	1 925	-
Summa	6 492	2 144	2 375	375

NOT 7. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Utöver anställd personal har administrativa tjänster under första kvartalet köpts från det närliggande företaget OH Management AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse och ledande befattningshavare	11 031	3 782	11 031	3 782
Övriga anställda	4 020	-	4 020	-
Summa löner och ersättningar	15 051	3 782	15 051	3 782
Pensionskostnader – ledande befattningshavare	2 032	603	2 032	603
Pensionskostnader – övriga anställda	910	-	910	-
Sociala avgifter	5 532	1 152	5 532	1 152
Summa	23 525	5 537	23 525	5 537

Ersättning och övriga förmåner 2020

Ledande befattningshavare	Grundlön	Styrelse-arvode ¹	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren		288	29			317
Styrelseledamot Pierre Ladow		200	63			263
fd. Styrelseledamot Jacqueline Winberg ³		50	16			66
Styrelseledamot Svante Bengtsson		200	63			263
Styrelseledamot Carl Bildt		200	20			220
Styrelseledamot Marie Broman ³		150	15			165
Styrelseledamot Magdalena Schmidt ^{2,3}		179	56			235
VD	2 298	-	722	798	1 140	4 958
Övriga ledande befattningshavare	4 271	-	1 342	1 234	2 055	8 902
Summa	6 569	1 267	2 326	2 032	3 195	15 389

1) Styrelsearvode redovisas allteftersom det upparbetas.

2) I styrelsearvodet för Björn Rosengren och Magdalena Schmidt ingår upparbetad ersättning för arbete i revisionsutskottet om 29 tkr vardera.

3) Styrelseledamoten Jacqueline Winbergs arvode avser perioden fram till 23 mars. Marie Broman och Magdalena Schmidt tillträdde sina styrelseposter därefter och deras arvode avser från och med 23 mars.

Samtlig personal som finns i koncernen är anställda i moderbolaget. Medeltalet anställda under året uppgår till 10,6 personer, varav 4,4 var män och 6,2 var kvinnor. Vid årets slut var 16 personer anställda varav 6 var män och 10 var kvinnor. Inget styrelsearvode utgår till styrelsen i dotterbolag.

Grundlön / Styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på

årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not. Styrelsearvode utbetalas som lön. Ersättning till ledande befattningshavare avser bruttolön, pension och övriga ersättningar i form av skattepliktiga förmåner.

Bonus / Rörliga ersättningar

Uppgifter om rörliga ersättningar avser reservering för bonus till företagsledningen avseende 2020.

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare är 65 år.

sägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida är VD, utöver lön, berättigad till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig upp-

	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	6	4	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	3	2	2
Koncernen totalt	10	7	7	6

NOT 8. LEASINGAVTAL

Offentliga Hus har per balansdagen tre fastigheter upplåtna med tomträtt. De är Stockholm Västberga Gård 3, Karlstad Gripen 12 samt Södertälje Torpeden 8. Innevarande avgäldsperioder är avtalade till och med 2021-12-31 för Västberga Gård 3 och Torpeden 8 samt 2034-12-31 för Gripen 12. Dessa redovisas i balansräkningen som nyttjande-

rätt respektive leasingskuld. Tomträttsavgälden har redovisats som en finansiell kostnad och uppgick till 1 544 Tkr. Diskonteringsfaktorn vid beräkning av nyttjanderätten samt leasingsskuldens värde har satts till den realränta kommunen använder vid beräkning av tomträttsavgälden och uppgår till 3,25%. Nedan visas förfallostruktur av ej diskonterade tomträttsavgälder för innevarande avgäldsperioder.

Likvidförfall avtalade tomträttsavgälder

>1 år	1 544
1-5 år	1 100
>5 år	2 475
Summa	5 119

NOT 9. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2020	2019
Utdelning från koncernföretag	13 371	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-40 552	-6 520
Resultat från försäljning koncernföretag	12 728	-
Summa resultat från koncernföretag	-14 453	-6 520

NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	3 492	951	1 983	923
Ränteintäkter från avyttrade dotterbolag	-	-	121 853	71 164
Summa finansiella intäkter	3 492	951	123 836	72 087

NOT 11. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, kreditinstitut	-95 394	-49 021	-37 347	-32 208
Räntekostnader, obligationslån	-62 207	-53 734	-62 207	-53 734
Tomträttsskuld	-1 582	-1 421	-	-
Räntekostnader, lån till närstående	-	-	-	-
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-50 909	-10 201	-43 842	-10 023
Värdeförändring syntetiska optioner	-25 779	-	-	-
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-2 748	-1 684
Summa finansiella kostnader	-235 871	-114 377	-146 143	-97 649

NOT 12. INTRESSEFÖRETAG

Offentliga Hus äger 0 % (34,4) av bolaget Studentbostäder i Sverige AB ("Studentbostäder"), org.nr 559163-0727, med säte i Stockholm. Studentbostäder äger och förvaltar studentbostäder runtom i Sverige. Innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Redovisat värde, Tkr	Koncernen		Redovisat värde, Tkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	195 140	138 311	Nedskrivning fordringar	-3 052	-10 289
Nyemission	-	49 566	Avyttring	3 962	7 263
Resultatandel under perioden	4 292	7 263	Summa värdeförändring, resultaträkning	910	-3 026
Avyttring intressebolag	-199 432	-			
Summa andelar i intresseföretag	0	195 140			

**STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE AB,
FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG**


Resultaträkning, Tkr	2020-03-31	2019
Hysesintäkter	39 796	102 251
Fastighetskostnader	-19 038	-50 633
Driftnetto	20 758	51 618
Central admin	-2 266	-13 325
Förvaltningsresultat	18 492	38 293
Finansiella intäkter	-	834
Finansiella kostnader	-9 168	-20 428
Kostnader avseende nyttjanderätt	-204	-636
Resultat efter finansiella poster	9 120	18 063
Värdeförändring fastighet	-	82 173
Värdeförändring derivat	149	94
Resultat före skatt	9 269	100 330
Aktuell skatt	-1 312	-4 741
Uppskjuten skatt	-	-16 928
Årets resultat	7 957	78 661
Varav Offentliga Hus resultatandel	2 736	27 059

Balansräkning, Tkr	2020-03-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 150 223	2 088 738
Nyttjanderätt	6 235	6 235
Derivat	244	94
Uppskjuten skattefordran	-	609
Kortfristiga fordringar	16 263	11 611
Likvida medel	4 926	45 702
Eget kapital	579 913	567 433
Varav Offentliga Hus resultatandel	199 432	195 140
Uppskjuten skatteskuld	18 440	17 172
Långfristiga räntebärande skulder	1 507 201	1 526 022
Övriga långfristiga skulder	8 846	
Kortfristiga skulder	63 491	42 362

NOT 13. BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	111 225	12 153
Lämnade koncernbidrag	-56 952	-
Avsättning till periodiseringsfond tax 2021	-1 704	-
Summa bokslutsdispositioner	52 569	12 153

NOT 14. SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-4 585	-15 338	-1 350	-
Justeringar avseende tidigare år	2 457	-1 306	-3 750	-1 306
Uppskjuten skatt	-5 519	-40 359	2 087	-
Summa inkomstskatt	-7 647	-57 003	-3 013	-1 306

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet	10 042	222 513	12 150	-32 478
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%	-2 149	-47 618	-2 600	3 917
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktig utdelning	-	-	2 861	-
- Nedskrivning av andelar	-	-	-8 678	-1 395
- Ej skattepliktiga intäkter	317	1 463	2 724	
- Ej avdragsgilla kostnader	-4 653	-4 505	-3 827	-2 452
- Återläggning ej avdragsgill ränta	-34 198	-12 299	-1 349	-3 244
- Övriga skattemässiga justeringar	24 904	-	8 221	3 174
- Underskottsavdrag	5 676	-3 867	3 385	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats ¹	-	11 129	-	-
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	2 457	-1 306	-3 750	-1 306
Summa skattekostnad	-7 647	-57 003	-3 013	-1 306
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är ² :	-18,9%	-25,6%		

¹) Avser effekten av ändrad skattesats i den ingående balansen och avvikelserna mellan skattesatsen i aktuell skatt och uppskjuten skatt avseende årets förändringar. Offentliga Hus har använt skattesatsen 21,4% vid beräkning av den latenta skatten avseende fastigheterna i 2018 och i 2019 ändrades denna till 20,6%.

²) I beräkning av vägd genomsnittlig skattesats 2020 har årets skattekostnad reducerats med 5,7 Mkr avseende resultatförd uppskjuten skattefordran för såld fastighet 2019.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2020	2019
Obeskattade reserver	-1 701	-5 115
Förvaltningsfastigheter	-16 276	-35 244
Derivat	5 175	-
Underskott	7 283	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-5 519	-40 359

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2020	2019
Obeskattade reserver	6 350	5 115
Förvaltningsfastigheter	320 862	299 578
Derivat	-5 175	-
Underskott	-7 077	-
Summa uppskjuten skatt	314 960	304 693

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 21,4 procent och uppskjuten skatt med en nominell skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar

och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

	Koncernen	
	2020	2019
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter		
Ingående balans	304 693	264 334
Uppskjuten skatt, periodiseringsfonder	1 701	5 115
Derivat	-5 175	-
Underskott	-7 077	-
Uppskjuten skatt, avyttrade fastigheter	-23 945	-2 359
Förvaltningsfastigheter	44 763	37 603
Utgående balans	314 960	304 693

NOT 15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Alla koncernens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader. Vid mellanliggande kvartal görs ytterligare externvärderingar om omständighet har uppstått som kan antas ha en värdepåverkan som inte fångats i tidigare externvärderingar. På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 9 338 Mnkr. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum FastigheTkronomi, Nordier Property Advisors och Newsec. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2020 uppgick till 20 Mnkr (173). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser -31 Mnkr (-5) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Realiserade värdeförändringar motsvarande därmed 0,13% av det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter vid utgången av året.

Offentliga Hus redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår. Under 2020 gjordes externa värderingar av delar av beståndet vid samtliga kvartal och hela fastighetsportföljen har därmed värderats under 2020. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

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

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

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

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

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

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	7 192 802	3 915 104
Förvärvade fastigheter	2 267 021	3 119 210
Investeringar i befintliga fastigheter	224 439	34 440
Avyttrade fastigheter	-363 915	-63 867
Omklassificerat från pågående arbeten	5 880	10 198
Värdeförändring	11 824	177 717
Redovisat fastighetsvärde	9 338 051	7 192 802
Skattemässiga värden	3 310 994	2 253 946

Koncernens fastigheter består av äldreboenden, skolor, landstingshus, vårdcentraler, vårdboende, dagcenter, vägstationer m.m med framförallt kommuner och landsting som hyresgäster.

Kassaflödeskalkylerna baseras under 2020 på ett inflationsantagande om 2 procent per år (2) under kalkylperioden.

Kalkylräntan sätts av externa värderare som gör bedömning utifrån marknadens krav på risktillägg, vilket varierar med objektets typ, läge, alternativinvesteringar, hyresgäster, kontraktsammansättningar etc.

Direktavkastningskraven varierar från 2,3 (3,9) procent till 10,0 (13,3)

procent. Vid en minskning av det initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 procentenheter) skulle värdet uppgå till 10 553 558 (7 697 644) Tkr, vid en ökning av initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 procent) skulle marknadsvärdet uppgå till 8 373 619 (6 724 529) Tkr. Kalkylräntan sätts av externa värderare som gör bedömning utifrån marknadens krav på risktillägg, vilket varierar med objektets typ, läge, alternativinvesteringar, hyresgäster, kontraktsammansättningar etc.

Vid en minskning av marknadshyrorna med 5 procent skulle värdet uppgå till 8 643 306 (6 827 286) Tkr, vid en ökning av marknadshyrorna med 5 procent skulle marknadsvärdet uppgå till 10 032 796 (7 500 226) Tkr.

Värdet förändring, Tkr	Marknadshyra		Direktavkastningskrav	
	+5%	-5%	+0,5% (enheter)	-0,5% (enheter)
2020-12-31	694 745	-694 745	-964 432	1 215 507
2019-12-31	507 216	-507 216	-507 216	869 180

NOT 16. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	5 880	16 516
Omklassificerat till fastigheter	-5 880	-10 198
Årets aktiveringar	-	3 348
Avyttrade	-	-3 786
Utgående balans	0	5 880

NOT 17. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	9 089	8 641	1 209	1 163
Omklassificerat	905	420	-	-
Förvärvade inventarier	244	234	-	-
Sålda inventarier	-133	-476	-	-223
Utrangering	-713	-	-713	-
Årets inköp	147	270	137	269
Utgående anskaffningsvärde	9 539	9 089	633	1 209
Avskrivningar				
Ingående anskaffningsvärde	-3 484	-2 227	-430	-94
Omklassificerat	-1 239			
Förvärvade avskrivningar	-140	-74	-	-
Sålda inventarier	70	66	-	15
Utrangering	578	-	578	-
Årets avskrivningar	-1 232	-1 249	-368	-352
Utgående avskrivningar	-3 484	-3 484	-221	-430
Utgående balans	4 092	5 605	413	779

NOT 18. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	677 851	454 387
Årets investeringar	77 200	166 524
Aktieägartillskott i befintliga bolag	600 258	56 940
Nedskrivningar	-37 500	-
Sålda dotterbolag	-547 480	-
Utgående anskaffningsvärde	770 329	677 851

Koncernen hade följande dotterbolag den 31 december 2020;

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel,%	Aktier/andelar	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
OH Årjäng AB	556892-6041	Stockholm	100%	50 000	31 936	30 976
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Stockholm	100%	100 000	6 732	7 832
OH Borås AB	556982-9632	Stockholm	100%	500	55 823	57 023
OH Karlsvik AB	556983-1349	Stockholm	100%	500	8 250	8 250
NSH Holding AB	559017-4073	Stockholm	0%	-	-	185 529
OH Kiruna AB	559090-0055	Stockholm	100%	50 000	150	50
OH Karesuando AB	559089-7905	Stockholm	100%	50 000	250	250
OH Ackjan 1 AB	559089-7913	Stockholm	100%	50 000	50	50
OH Jokkmokk AB	559089-7921	Stockholm	100%	50 000	50	50
OH Storuman AB	559089-7939	Stockholm	100%	50 000	50	50
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Stockholm	100%	50 000	1 050	8 050
OH Havsbudshotellet 1 AB	559089-7962	Stockholm	100%	50 000	400	100
OH Rosenknoppen AB	559089-7970	Stockholm	0%	-	-	50
Offentliga hus holding 1 AB	559087-6628	Stockholm	100%	50 000	13 950	950
- Saturnus 14 i Borås AB	559153-7492	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Norrtälje AB	556961-5163	Stockholm	100%	-	-	34 304
- OH Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	100%	-	-	116 225
- OHNYAB 39 AB	559225-7298	Stockholm	100%	-	-	50
- Torpeden 8 i Södertälje KB	916507-0542	Stockholm	100%	-	-	-
OH Väg Nord AB	559122-7599	Stockholm	100%	500	1 645	1 645
OH Väg Syd AB	559102-9789	Stockholm	100%	1 000	3 169	1 969
OH Skåne AB	559163-0198	Stockholm	100%	500	4 489	450
OH Hässleholm AB	556466-5452	Stockholm	100%	100	2 350	250
OH Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	100%	1 000	15 205	13 809
OH Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	100%	1 000	2 148	1 827
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Stockholm	100%	1 000	7 050	50
- OHNYAB 30 UNDER FUSION	559082-7811	Stockholm	100%	-	-	150
- OH Rättvik Sjukhemmet AB	556678-2453	Stockholm	100%	-	-	-
- OH P20 AB	556910-5496	Stockholm	100%	-	-	75
- OHNYAB 35 AB	559169-8542	Stockholm	100%	50 000	-	75
- OH Leksand Sjukstugan Kommanditbolag	969676-4456	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Orsa Fridhem Kommandit Bolag	969676-4464	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Västervik Lindö AB	556781-0543	Stockholm	100%	-	-	50
- OH Strängnäs Idun AB	559132-9692	Stockholm	100%	-	-	50
- OH Strängnäs Eldsund AB	556679-4839	Stockholm	100%	-	-	-
- Uranus 2 i Borås AB	556726-7819	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Vulkanus 15 i Borås AB	559007-6047	Stockholm	100%	-	-	-
- Koljan 9 i Halmstad AB	556792-9715	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Österskans 2 i Halmstad HB	916553-7540	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Stockholm	100%	-	-	-
- OH SPV 4 AB	559240-0930	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Halmstad 6:48 i Halmstad AB	556715-7481	Stockholm	100%	-	-	-
OH Holding 2 AB	559225-7306	Stockholm	100%	1 000	540 498	-
- OH Lödöse AB	556852-1560	Stockholm	100%	-	-	100
- Lödösehus 3 KB	916896-0210	Stockholm	100%	-	-	-
- Lödösehus 4 KB	916896-0228	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Bunge AB	556872-0964	Stockholm	100%	-	-	776
- Biohuset Visby AB	559169-9136	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Landskrona Fastigheter AB	556872-0956	Stockholm	100%	500	-	3 050
- AB Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Stockholm	100%	500	-	1 250
- OH Fyllinge AB	556435-6102	Stockholm	100%	1 000	-	21 315
- KB Fjolner 21	969621-9501	Stockholm	100%	-	-	-
- KB Fastigheten Liljedal 11	969622-2760	Stockholm	100%	-	-	-
- KB Grönfinken 1	969621-5954	Stockholm	100%	-	-	-
- OH Bagg AB	556981-3974	Stockholm	100%	500	-	1 844
- OH Nya Torg AB	556981-3982	Stockholm	100%	500	-	9 416
- OH Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100%	1 000	-	25 459
- OH Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100%	1 000	-	14 385
- OH Hallsta AB	559004-1702	Stockholm	100%	1 000	-	5 430
- OH Tynnered AB	559075-5129	Stockholm	100%	1 000	-	2 810
- OH Höör AB	559075-5137	Stockholm	100%	1 000	-	3 591
- OH Västervik AB	556903-1015	Stockholm	100%	-	-	-
- OHNYAB 25	559089-7954	Stockholm	100%	50 000	-	77 050
- OH Nynäs AB	556887-6626	Stockholm	100%	1 000	-	250
- OH Iris AB	559033-4339	Stockholm	100%	500	-	11 952
- OH Vinstra KB	969676-4340	Stockholm	100%	-	-	-

Tabellen fortsätter på nästa sida.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel,%	Aktier/andelar	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
-OH Västberga AB	556760-9465	Stockholm	100%	100 000	-	3 150
-OH P19 AB	559176-1449	Stockholm	100%	-	-	75
-OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Stockholm	100%	-	-	-
-OH SPV 2 AB	559240-0997	Stockholm	100%	-	-	-
-OH Träffpunkten AB	556993-3418	Stockholm	100%	-	-	25 159
-OH SPV 3 AB	559240-1003	Stockholm	100%	-	-	-
-OH Getängsvägen AB	556951-5355	Stockholm	100%	-	-	-
-Opaltorget Förvaltning AB	559026-5871	Stockholm	100%	-	-	-
OHIN Service AB	559229-6759	Stockholm	100%	50 000	50	50
Opalparken Bostads AB	559026-5863	Stockholm	100%	500	21 828	-
OH SPV 1 AB	559240-0989	Stockholm	100%	1 000	2 110	-
-Frisk 6 Fastighets AB	556771-8639	Stockholm	100%	-	-	-
-Frisk19 Fastighets AB	556793-9649	Stockholm	100%	-	-	-
-Frisk 20 Fastighets AB	556793-9656	Stockholm	100%	-	-	-
OH Fjärilen 22 AB	559083-6234	Stockholm	100%	500	50 945	-
OH Hedemora AB	559087-6719	Stockholm	100%	50 000	150	550
Summa anskaffningsvärde					770 329	677 851

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 19. FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det stäcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Klassificering görs i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Övriga långfristiga finansiella tillgångar	-	48 017	-	48 017
Kundfordringar	15 039	8 848	3 572	15 360
Övriga lån och fordringar	-	63 017	2 799 208	3 590 094
Likvida medel	522 685	116 796	322 143	746
Finansiella tillgångar	537 724	236 678	3 124 923	3 654 217
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	1 228 270	1 238 891	1 228 270	1 238 891
Andra räntebärande skulder	4 225 269	3 145 170	342 601	1 481 471
Leverantörsskulder	73 675	53 162	10 820	25 014
Övriga skulder	185 398	110 296	110 000	110 000
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Derivatinstrument, verkligt värde via resultatet	25 122	12 016	3 833	13 103
Syntetiska optioner	31 584	8 853	-	-
Finansiella skulder	5 769 319	4 568 388	1 695 524	2 868 479

NOT 20. HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hyres- och kundfordringar	15 913	8 848	3 572	15 360
Minus: reservering för osäkra hyresfordringar	-874	-	-	-
Hyres- och kundfordringar – netto	15 039	8 848	3 572	15 360

Samtliga hyres- och kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa hyres- och kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 2 månader	14 764	2 327	3 547	15 360
2 – 9 månader	357	6 218	-	-
Över 9 månader	792	303	25	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-874	-	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	15 039	8 848	3 572	15 360

Bokfört värde på hyres- och kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av hyres- och kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	6 408	4 235	-	-
Förutbetalda kostnader	9 178	19 629	70 035	2 490
Upplupna ränteintäkter	30	3 052	30	119 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 615	26 916	70 065	122 070

NOT 22. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 522 685 Tkr (116 796) och utgörs av banktillgodoavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg

risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 322 143 Tkr (746). Utöver de likvida medlen finns en revolverande kreditfacilitet om 250 Mnrk som vid periodens utgång var outnyttjad.

NOT 23. FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en säkerställd belåningsgrad på 45,2 (43,7) procent per årsskiftet och en soliditet på 36 (34) procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och finanschef vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers

resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat.

Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och finanschef som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse. Räntevillkoren på bolagets externa lån baseras i allt väsentligt på Stibor 3-mån (där 72% av koncernens räntebärande skulder är strukturerade så att debiterad STIBOR inte tillåts gå under 0%) med tillägg för lånemarginal. I syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid använder sig bolaget av räntederivat. En omedelbar ökning av STIBOR 3-mån vid årsskiftet med en procentenhet skulle öka räntekostnaden på årsbasis med 30,2 Mnkr (44,2) medan en motsvarande minskning av STIBOR 3-mån med en procentenhet skulle sänka räntekostnaden i låneportföljen med 10,8 Mnkr per år. Inkluderas även effekten från räntederivaten (ränteswappar) blir nettoeffekten av en STIBOR-minskning om en procent att räntekostnaderna på årsbasis ökar 0,8 Mnkr. Beräkningen är baserad på faktisk låneportfölj och derivatportfölj per 31 december 2020.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD och finanschef för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finan-

sieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Enligt nedan förfaller drygt 1 Mdkr av låneskulder till återbetalning under 2021. Cirka 914 Mnkr av detta avser lån från kreditinstitut som förväntas omförhandlas på nya löptider.

Kreditrisk

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

Lånevillkor

Koncernens låneavtal innehåller bland annat så kallade covenant som långivande bank ställer ut. Låne covenanterna är likartade i koncernens olika kreditavtal. Covenanterna föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad för koncernen och låntagande bolag, maximal belåningsgrad, samt koncernmässig soliditet. Även moderbolagsgarantier förekommer. Varken Offentliga Hus i Norden AB eller något av dess dotterbolag har brutit mot något lånevillkor eller covenant under året.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig finansiering				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 311 702	2 447 925	-	1 303 620
Obligationslån	1 228 270	1 238 891	1 228 270	1 238 891
Säljarreverser	55 000	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	342 601	74 073
Summa långfristig räntebärande skuld	4 594 972	3 686 816	1 570 871	2 616 584
Kortfristig finansiering				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	913 567	697 245	-	103 778
Säljarreverser	130 398	-	110 000	-
Summa kortfristig räntebärande skuld	1 043 965	697 245	110 000	103 778
Summa¹	5 638 937	4 384 061	1 680 871	2 720 362

1) Inkluderar förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter om 37,6 Mnkr år 2020

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2052 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,39 procent per år (2,40) inklusive effekten av räntederi-

vat. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 2,68 procent (3,23).

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning;				
inom 1 år från balansdagen	1 057 367	697 245	110 000	103 778
1–5 år från balansdagen	4 483 304	3 599 051	1 250 000	2 582 326
6–10 år från balansdagen	32 228	30 268	342 601	74 073
senare än 10 år efter balansdagen	103 593	97 469	-	-
Summa	5 676 493	4 424 033	1 702 601	2 760 177

Kortfristiga skulder till kreditinstitut utgörs av skulder som förfaller till återbetalning inom 12 månader från balansdagen plus kommande 12 månaders amorteringar på längre lån. Offentliga Hus bedömning är att samtliga kortfristiga skulder kommer att återbetalas eller refinansieras under året.

Obligationskulden uppgår till 1 250 Mnkr, uppdelad på två olika obligationslån om 550 Mnkr med förfall 27 mars 2023 samt 700 Mnkr med förfall 4 december 2024. Obligationslånen löper med en viktad snittränta om Stibor 3m + 3,70% (5,56) per år som erläggs kvartalsvis. Under året har obligationslån om 568 Mnkr förtidsinlösts.

Likviditetsanalys, Tkr

	Koncernen				Koncernen			
	2020-12-31				2019-12-31			
	Krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Summa	Krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Summa
6 månader eller mindre	120 959	72 489	4 465	197 913	439 004	70 299	686	509 989
6–12 månader	936 408	73 479	4 269	1 014 156	258 241	66 172	2 065	326 478
1–5 år	4 483 304	262 308	22 319	4 767 931	3 599 051	430 435	25 015	4 054 501
6–10 år från balansdagen	32 228	13 860	1 039	47 127	30 268	12 843	-	43 111
senare än 10 år efter balansdagen	103 593	21 447	0	125 040	97 469	19 720	-	117 189
Summa	5 676 493	443 582	32 092	6 152 166	4 424 033	599 470	27 765	5 051 268

Likviditetsanalys, Tkr

	Moderbolaget				Moderbolaget			
	2020-12-31				2019-12-31			
	Krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Summa	Krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Summa
6 månader eller mindre	-	28 278	627	28 904	20 260	52 574	686	73 519
6–12 månader	110 000	29 934	607	140 541	83 519	51 692	1 732	136 942
1–5 år	1 250 000	133 445	4 594	1 388 039	2 582 326	133 366	24 519	2 740 211
6–10 år från balansdagen	342 601	43 304	1 039	386 944	74 073	5 103	-	79 176
senare än 10 år efter balansdagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	1 702 601	234 961	6 866	1 944 428	2 760 177	242 735	26 936	3 029 848

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

använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Stibor-räntan per balansdagen har använts vid beräkning av derivaträntan.

NOT 24. DERIVATAINSTRUMENT

Offentliga Hus använder räntederivat för att minska ränterisken. Samtliga kreditavtal löper med rörlig ränta och i och med räntederivaten byts rörlig ränta mot fast ränta. Räntederivaten redovisas till verkligt värde. Förändringen i marknadsvärdet uppstår då marknadsräntorna ändras samt i takt med att slutet av avtalets löptid kommer närmare. Offentliga Hus har ingått totalt sju derivatavtal om totalt 1,6

Mdkr varav 0,8 Mdkr avser avtal ingångna under 2020. Den genomsnittlig återstående löptiden uppgår till 2,7 (3,2) år. Det tidigaste förfallodatumet är 2021-06-24 och det senaste 2027-04-14. Med hänsyn tagen till derivaten uppgår den räntesäkrade delen av skulderna till kreditinstitut till 38% (40), inklusive obligationslån uppgår den räntesäkrade delen till 29% (28).

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	-12 016	-3 116	-13 103	-3 116
Förändring derivatavtal	444	1 087	21 598	-
Värdeförändringar	-13 550	-9 987	-12 328	-9 987
Summa bokfört värde	-25 122	-12 016	-3 833	-13 103
Förfallostruktur, Tkr				
2021	250 000	250 000	-	250 000
2022	546 250	544 769	-	250 000
2023	250 000	250 000	-	250 000
2024	-	-	-	-
2025	400 000	250 000	150 000	250 000
2026	-	-	-	-
2027	150 000	-	150 000	-
Summa derivat	1 596 250	1 294 769	300 000	1 000 000

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 798	20 912	6 179	21 353
Upplupna drifts- och centrala administrationskostnader	35 127	24 115	12 495	3 235
Förutbetalda hyresintäkter	112 203	49 541	-	-
Upplupna transaktionskostnader	-	14 300	-	-
Övriga poster	17 160	224	17 162	1 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 288	109 002	35 836	26 162

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 847 216	2 356 933	-	-
Aktier i dotterföretag	1 938 255	884 697	554 449	191 847
Summa ställda säkerheter	6 785 471	3 241 630	554 449	191 847

NOT 27. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden för lån	-	-	2 306 797	564 051
Summa eventualförpliktelser	-	-	2 306 797	564 051

NOT 28. UPPLYSNINGAR OM TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- Aktiebolaget Fastator (publ) och Offentliga Nordic Property Holding SARL vilka under året genom det gemensamägda bolaget Nordact AB har ägt 100 procent av Offentliga Hus i Norden AB. Dessa två ägare äger också tillsammans OH Management AB som Offentliga Hus under året köpte administrativa tjänster ifrån.
- Nordic PM AB som är ett dotterbolag till ägarbolaget AB Fastator (publ) från vilket man köper förvaltningstjänster.
- Styrelseledamöter i Offentliga Hus vilka har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 7.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag eller ägarbolag.
- Priority AB där styrelsens ordförande har väsentligt inflytande och ägande.
- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Under perioden januari–december 2020 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 2020 uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp;
 - OH Management AB 820 Tkr (4 288)
 - Nordic PM AB 33 668 Tkr (25 495)
- Under året har tjänster köpts avseende transaktionsrådgivning, affärsutveckling och lokalhyra uppgående till 5 204 Tkr (30 419) från Fastator AB och transaktionsrådgivning om 1 880 Tkr (24 043) från Offentliga Nordic Property Holding Sarl.
- Priority AB har fakturerat PR- och kommunikationstjänster om 6 209 Tkr (461).
- Per 31 december har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB en reversfordran om 110 Mnkr på Offentliga Hus i Norden AB till följd av fastighetsköpen i Halmstad och Borås.
- I två separata transaktioner sålde Offentliga Hus under året dels 88 fastigheter till ett samlat fastighetsvärde om 350 Mnkr till det av Fastator helägda bolaget Industrisamhället. Därtill såldes det 34-procentiga aktieinnehavet i studentbostadsbolaget SBS till Nordact för 200 Mnkr.

NOT 29. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 255 970 150 stamaktier med ett kvotvärde om 0,0025 SEK per aktie. Alla aktier som emitterats är till fullo betalda. Aktiekapitalet uppgår till 640 tkr.

NOT 30. AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2019-12-31	Ej kassaflödes- påverkande förändringar		2020-12-31
		Periodiserade Kassaflöde	låneomkostnader	
Skulder till kreditinstitut	3 145 170	1 073 398	6 702	4 225 269
Obligationslån	1 238 891	-27 885	17 237	1 228 243
Övriga räntebärande skulder	-	185 398	-	185 398
Summa	4 384 061	1 230 911	23 938	5 638 910

	2018-12-31	Ej kassaflödes- påverkande förändringar		2019-12-31
		Periodiserade finan- siella kostnader	Kassaflöde	
Skulder till kreditinstitut	1 822 561	1 320 133	2 476	3 145 170
Obligationslån	683 605	547 423	7 863	1 238 891
Summa	2 506 166	1 867 556	10 339	4 384 061

NOT 31. OPTIONSPROGRAM

Under 2019 implementerade Bolaget ett teckningsoptionsprogram för Bolagets ledning och vid utgången av 2020 är totalt 255 teckningsoptioner utestående i programmet (vilket efter genomförd aktiesplit 1:40 000 motsvarar 10,2 miljoner teckningsrätter). Om samtliga av deltagarna i programmet väljer att utnyttja sina teckningsoptioner och teckna sig för nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna skulle utspädningen för övriga aktieägare uppgå till 4,0 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.

Vidare implementerade Bolaget ett teckningsoptionsprogram för VD, andra medlemmar av ledningsgruppen samt övriga anställda i Bolaget under 2020 och vid utgången av 2020 är 7,58 miljoner teckningsoptioner utestående i programmet. Om samtliga av deltagarna i programmet väljer att utnyttja sina teckningsoptioner och teckna sig för nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna skulle utspädningen för övriga aktieägare uppgå till 3,0 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.

Syntetiskt optionsprogram 2020/2023

Vid en extra bolagsstämma den 1 september 2020 antog stämman ett syntetiskt optionsprogram för vissa styrelseledamöter och andra nyckelpersoner. Totalt är 9 000 000 syntetiska optioner utestående i programmet. De syntetiska optionerna kan utnyttjas under perioden 1 mars – 25 mars 2023. Programmet innebär att deltagaren förvärvat ett visst antal syntetiska optioner till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för

de syntetiska optionerna vid utgivandet beräknat enligt värderingsmodellen Black & Scholes. Efter intjänandeperioden om tre år ger de syntetiska optionerna rätt att erhålla en kontant utbetalning per syntetisk option under vissa angivna villkor. Den kontanta utbetalningen motsvarar skillnaden mellan lösenkursen om 13,75 SEK och aktiens marknadsvärde enligt villkoren, vilket motsvarar det framtänkade medeltalet av den volymviktade noterade högsta och lägsta betalkursen för bolagets aktie under en period om 10 handelsdagar närmast före den 25 mars 2023 eller den tidigare eller senare dag som kan följa på grund av villkoren. Maximalt utfall uppgår till högst 24,55 SEK per syntetisk option.

Då de syntetiska optionerna enbart berättigar till en kontant utbetalning innebär utnyttjandet ingen utspädning av det totala antalet aktier i Bolaget.

Deltagarna i samtliga optionsprogram har förvärvat optionerna till marknadsvärde. Vid avgivandet av denna årsredovisning är det inte känt hur de olika optionsprogrammen påverkas av att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB inträtt som ny huvudägare och har lagt ett budpliktsbud omfattande samtliga aktier i Offentliga Hus.

NOT 32. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Den 20 januari offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Fullföljandet av förvärvet av 44,2 procent av samtliga aktier och röster i Offentliga Hus, som offentliggjordes den 23 december, innebär en skyldighet för SBB att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget. Detta i enlighet med bestämmelserna om budplikt i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.

Den 15 mars 2021 offentliggjorde SBB en erbjudandehandling avseende samtliga utestående aktier i Offentliga Hus med en acceptfrist som löper mellan 16 mars och 13 april 2021. Därtill offentliggjorde SBB samma dag att man, direkt och indirekt, var innehavare av totalt 186 669 397 aktier i Offentliga Hus, motsvarande 72,93 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus.

NOT 33. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	2 448 082 946
Årets resultat	9 137 091
Summa	2 457 220 037
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	2 457 220 037
Summa	2 457 220 037

ERSÄTTNINGSRIKTLINJER

Riktlinjer för ersättningar till VD och övriga personer i bolagsledningen

Vid extra bolagsstämma den 22 september 2020 antogs följande riktlinjer som omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antogs av den extra bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Offentliga Hus är ett fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, där hyresgästerna till övervägande del, direkt eller indirekt, bedriver offentliga verksamheter. Bolaget är geografiskt fokuserat på större och medelstora städer i Sverige. Genom att erbjuda ändamålsenliga lokaler till marknadsmissiga villkor är vi en attraktiv samarbetspartner för stat, kommun och region i behov av långsiktiga och effektiva fastighetslösningar. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.offentligahus.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.offentligahus.se. Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman.

Rörlig kontanterättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmissig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterättning ska kunna mätas under en period om ett år. Den rörliga kontanterättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontanterättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontanterättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbe-

stämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 9 månader efter anställningens upphörande.

Kriterier för utdelning av rörlig kontanterättning m.m.

Den rörliga kontanterättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterättning avslutats ska det bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontanterättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Incitamentsprogram

Optionerna i de olika programmen har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes.

Optionsprogram 2019/2023

Offentliga Hus implementerade under september 2019 ett teckningsoptionsprogram. Totalt är 255 teckningsoptioner utestående i programmet, vilket efter genomförd aktiesplit 1:40 000 ger innehavarna rättighet att under perioden 1-31 mars 2023 teckna motsvarande 10 200 000 aktier till teckningspriset 14 kronor/aktie. Se även not 31.

Optionsprogram 2020/2023

Offentliga Hus implementerade under september ett teckningsoptionsprogram omfattande totalt 8 000 000 teckningsoptioner. Vid periodens utgång var 7 580 000 teckningsoptioner utestående. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden 1-30 september 2023 att för en teckningsoption teckna en ny aktie till teckningskurs 16,19 kronor. Se även not 31.

Syntetiskt optionsprogram 2020/2023

Offentliga Hus implementerade under 2020 ett syntetiskt optionsprogram. Totalt är 9 000 000 syntetiska optioner utestående i programmet. Innehavare av de syntetiska optionerna äger rätten att under perioden 1-25 mars 2023 rätt att erhålla en kontant utbetalning per syntetisk option under villkor som anges i not 31.

Försäkran

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 7 juni 2021 för fastställelse.

Stockholm den 9 april 2021

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Carl Bildt
Styrelseledamot

Mari Broman
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 39-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Offentliga Hus i Norden ABs investerar i samhällsfastigheter, ofta med kommuner och landsting som hyresgäster. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernens redovisade värde för fastigheter per 2020-12-31 uppgår till 9 338 MSEK. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra värderingar av samtliga fastigheter. Dessa värden analyseras och utmanas av koncernens företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar. Värdering av fastigheterna utgör i förlängningen även värderingen av moderbolagets andelar i koncernföretag.

Se not 2 (sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 15 (Förvaltningsfastigheter) och not 18 (Andelar i koncernföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områden.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

- Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Offentliga Hus i Norden ABs interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter i koncernen och andelar i koncernföretag i moderbolaget.
- Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används och värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.
- Vi har stickprovsvis bedömt viktiga indata i värderingsmodellen som t.ex. hyresintäkter och driftskostnader.
- Vi har för ett urval av fastigheter och koncernbolag ifrågasatt viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med företagsledningen. Vi har i detta arbete birtäts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.
- Vi har för ett urval av fastigheter utvärderat använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation såsom jämförbara aktuella marknadstransaktioner, hyrespriser och rådande kvadratmeterpriser.
- Vi har jämfört de externa värderingarna med Offentliga Hus i Norden ABs koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.
- Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall.
- Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 samt 75–78. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Offentliga Hus i Norden AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden

som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Offentliga Hus i Norden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Stockholm den 9 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Avstämning Nyckeltal

Mnkr	2020	2019
Balansomslutning	10 008	7 719
Eget kapital	3 613	2 626
Soliditet %	36,1%	34,0%
Fastighetsvärde	9 338	7 193
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 225	3 145
Säkerställd belåningsgrad %	45,2%	43,7%
Eget kapital	3 613	2 626
Hybridobligation	-575	-575
Derivat	25	12
Uppskjuten skatt	315	305
EPRA NAV	3 378	2 368

Bolagsstyrningsrapport 2020

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett noterat aktiebolag.

Offentliga Hus i Norden AB (publ) (nedan benämnt "Offentliga Hus" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier, sedan den 23 oktober 2020, är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Offentliga Hus utgår från lag eller annan författning, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för First North (Nasdaq First North Growth Market – Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, interna föreskrifter, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Offentliga Hus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2020. Bolagsstyrningsrapporten strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för bolagsspecifika omständigheter för Offentliga Hus.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman provas frågor avseende bland annat fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Offentliga Hus årsstämma 2020 hölls den 16 juni 2020.

På extra bolagsstämma den 15 september 2020 bemyndigades styrelsen att besluta om riktad nyemission av aktier i samband med upptagande av bolagets aktier till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Det beslutades även att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, dock längst intill nästkommande årsstämma, besluta om att öka bolagets aktiekapital genom nyemission av aktier i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning uppgående till högst 20 procent av totalt antal utestående aktier i bolaget före utnyttjandet av bemyndigandet, räknat efter fullt utnyttjande av det föreslagna emissionsbemyndigandet.

Årsstämman 2021 planeras att hållas den 17 maj 2021.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2020 till 255 970 150. Aktiekapitalet var den 31 december 2020 640 000 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,0025 kronor.

Bolagets största aktieägare var den 31 december 2020 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med 88 789 225 aktier motsvarande 34,69 procent av antalet aktier och röster i bolaget och Nordact AB med 71 852 986 aktier motsvarande 28,07 procent av antalet aktier och röster i bolaget.

BOLAGSORDNING

Offentliga Hus bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 15 september 2020 återfinns i sin helhet på www.offentligahus.se. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid extra bolagsstämma den 22 september 2020 antogs principer avseende valberedning inför årsstämman 2021. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande och tre representanter för var och en av de största aktieägarna baserat på ägandet vid utgången av det tredje kvartalet 2020. Valberedningen har till uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor. Valberedningsprinciperna återfinns i sin helhet på www.offentligahus.se.

Offentliga Hus valberedning inför årsstämman 2021 består av Anders Mossberg (Fastator), Kim David Lexner (Calibrium AG), Pierre Ladow (Pierre Ladows bolag) och Björn Rosengren (styrelseordförande). Anders Mossberg är valberedningens ordförande.

Då Offentliga Hus aktier noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 23 oktober 2020 har bolaget ännu inte antagit någon separat mångfaldspolicy för valberedningens och styrelsens arbete. Istället ligger punkten 4.1 i Koden till grund för mångfaldsperspektivet i valberedningens arbete.

STYRELSE

Offentliga Hus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Vid årsstämman 2020 omvaldes Björn Rosengren (styrelseordförande), Carl Bildt, Magdalena Schmidt, Mari Broman, Pierre Ladow och Svante Bengtsson till styrelseledamöter i bolaget.

Styrelsens övergripande uppgift är att på bästa möjliga sätt förvalta bolagets affärer samt iakttä bolagets och samtliga aktieägares intressen samt att värna och främja en god bolagskultur. Styrelsen ska tillse att bolagets organisation är ändamålsenlig och utformas på så sätt att redovisning, förvaltning av medel och bolagets övergripande finansiella situation kontrolleras på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Dessutom har styrelsen antagit ett antal övergripande policys och instruktioner för bolaget innefattande bland annat finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy och instruktion för den finansiella rappor-

teringen. Alla styrdokument behandlas årligen och uppdateras även löpande vid behov.

Samtliga styrelseledamöter har bedömts uppfylla kraven på oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Två av sex styrelseledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelsens ordförande ska organisera och leda styrelsens arbete och säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser samt verifiera att styrelsens beslut verkställs i bolaget. Björn Rosengren omvaldes till styrelseordförande vid årsstämman den 16 juni 2020.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2020

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. På de ordinarie mötena finns ett antal stående punkter innefattande information avseende affärsläget och framtidsutsikter av verkställande direktören samt information om bolagets likviditet och finansiella ställning från CFO:n. Vid behov presenteras större pågående projekt och transaktioner samt koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Bolagets styrelse har under 2020 haft 33 protokollförda möten, varav sex ordinarie möten och ett konstituerande möte.

Styrelsen har under 2020 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar samt diverse beslut med anledning av noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende av bolag och ledning	Oberoende av större aktieägare	Närvaro styrelsemöte
Björn Rosengren	2019	1942	Ja	Nej	33/33
Carl Bildt	2019	1949	Ja	Nej	31/33
Magdalena Schmidt	2020	1966	Ja	Ja	30/30
Mari Broman	2020	1951	Ja	Ja	29/30
Pierre Ladow	2014	1982	Ja	Nej	33/33
Svante Bengtsson	2017	1971	Ja	Nej	33/33

UTSKOTT

Styrelsen hade den 31 december 2020 ett revisionsutskott. Revisionsutskottets ledamöter utses för ett år i taget för tiden intill det konstituerande styrelsemötet. Arbetet regleras av den av styrelsen fastställda instruktionen. De uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott fullgörs av styrelsen i sin helhet.

Styrelsen har det övergripande och slutliga ansvaret och har rätt att besluta i frågor inom utskottens rammar.

REVISIONSUTSKOTT

Syftet och målet med revisionsutskottet är att öka kvaliteten på bolagets och koncernens redovisning, externa rapportering och revision samt att förstärka kontakten mellan bolagets styrelse och revisor. Därutöver ska Utskottet verka för att öka kvaliteten och förstärka tillsynen och kontrollen över Bolagets finansiella riskexponering och riskhantering. Utskottet ska förbereda förslag till beslut, vilka ska vara föremål för slutligt godkännande av styrelsen eller VD, såsom tillämpligt, vad gäller frågor som är kopplade till bolagets och koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll, men även finansiell riskexponering och riskhantering.

På det konstituerande styrelsemötet den 16 juni 2020 beslutades att inrätta ett revisionsutskott som ska bestå av Björn Rosengren (ordförande), Magdalena Schmidt och Svante Bengtsson. Utskottet höll ett protokollfört möte under 2020. Under mötet deltog samtliga ledamöter. Vid mötet har bland annat behandlats bolagets revisionsplan samt särskilda fokusområden för utskottets arbete framgent.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättningsutskottet ska bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.

På extra bolagsstämma den 22 september 2020 antogs ersättningsprinciper för ersättningar till VD och övriga i bolagsledningen som styrelsen har att tillämpa vid beslut om ersättningar till bolagsledningen. Ersättningsprinciperna återfinns i sin helhet på www.offentlighushus.se. På det konstituerande styrelsemötet den 16 juni 2020 beslutades att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott varvid arbetet har utgjort en integrerad del av styrelsearbetet.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 16 juni 2020 beslutades att arvode ska utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och 200 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter. Vidare beslutades att arvode ska utgå med 50 000 kronor vardera till ledamöterna i revisionsutskottet. Svante Bengtsson avstod frivillig från arvode för arbetet i revisionsutskottet. För de arbetsuppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott ingår arvodet i ordinarie styrelsearvode.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD ansvarar för den löpande förvaltningen i bolaget och att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning, tillämpliga EU-regler, bolagsordningen, Koden, styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören och övriga riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion.

Ledningsgruppen består, förutom av VD Fredrik Brodin, av Magnus Sundell (Vice VD och CFO), Johan Bråkenhielm (COO) och Terese Filipsson (Fastighetschef).

REVISOR

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2020 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Magnus Thorling omvaldes som huvudansvarig revisor.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING I DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Offentliga Hus styrelse ansvarar, i enlighet med aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen i bolaget. VD är, enligt den av styrelsen antagna instruktionen för den finansiella rapporteringen, ansvarig för att säkerställa att styrelsen skaffar sig tillräcklig information för att kontinuerligt bedöma bolagets finansiella resultat, likviditet och utveckling. Revisionsutskottet bistår styrelsen genom att förstärka kontakten mellan bolagets styrelse och revisor samt tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella riskexponering och riskhantering. I detta arbete bereder revisionsutskottet förslag till beslut gällande frågor kopplade till bolagets redovisning,

finansiella rapportering och interna kontroll, men även finansiell riskexponering och riskhantering.

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

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för Offentliga Hus interna kontroll. För att hantera risker och säkerställa en god intern kontroll och efterlevnad av god redovisningssed, tillämpliga lagar och förordningar och andra krav på Offentliga Hus som ett noterat bolag, har bolaget antagit en rad interna riktlinjer och processer. Relevanta styrande interna dokument innefattar styrelsens arbetsordning, instruktion till VD, Instruktion för den finansiella rapporteringen, instruktion för revisionsutskottet, attestordning och övriga interna styrdokument. Förutom policydokument finns processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande den anställdes ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Inför noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market har ett betydande arbete genomförts för att kartlägga bolagets viktigaste arbetsprocesser och rutiner. Arbetet har syftat till att kartlägga eventuella risker och, där identifierat behov har funnits, tillsätta nya interna riktlinjer och kontroller för att korrigera och förebygga sådana risker.

RISKBEDÖMNING

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

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

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

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Offentliga Hus finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion.

Bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna varvid det i grunden finns en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester.

Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid

behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals som årsbokslut analyseras och kommenteras. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen.

Årligen genomför bolagets revisor en övergripande externrevision. Om ytterligare behov bedöms föreligga, kan bolagsledning eller styrelse ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till bolagsledningen och styrelsen.

Därutöver genomförs olika kontroller inom organisationen där uppföljning sker på olika nivåer för att upptäcka, korrigera och förebygga eventuella risker och avvikelser. Sådana kontroller innefattar uppföljning i styrelsen av fattade beslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar och genomgångar av affärstransaktioner m.m.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyen är att klargöra hur informationsansvaret ska fördelas och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar policyn till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av VD avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

UPPFÖLJNING AV INTERN KONTROLL

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

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Koden bygger på principen ”följ och förklara”. Det innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från skilda bestämmelser och ska då avge en förklaring till denna avvikelse.

Från det att Offentliga Hus aktier noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 23 oktober 2020 har bolaget följt Koden. Bolaget har en avvikelse från punkten 8.1 i Koden då styrelsen inte har genomfört någon utvärdering av styrelsearbetet för 2020. Orsakerna till avvikelsen är dels den korta tid under 2020 som bolagets aktier var noterade och dels att det den 18 december 2020 offentliggjordes att 54,3 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus sålts till Samhållsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) från de tidigare största ägarna. Vid tiden för styrelseutvärderingen hade SBB lämnat ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i bolaget och styrelsen har på grund av detta beslutat att avvakta med en styrelseutvärdering intill dess att bolaget har en styrelse som representerar det nya ägandet i bolaget.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 76-78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

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

Stockholm den 9 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

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

Finansiell kalender

5 maj 2021: Delårsrapport januari-mars 2021
7 juni 2021: Årsstämma 2020
19 juli 2021: Delårsrapport januari-juni 2021
4 nov 2021: Delårsrapport januari-september 2021
16 feb 2022: Bokslutskommuniké 2021

Rapporterna finns tillgängliga på Offentliga Hus hemsida direkt efter offentliggörandet och utges på svenska.

Design och produktion: Priority
Foto: Getty Images omslagets insida, sid 8, 18, 20, 25, 26, 31, 37 och 83, Joonas Laulajainen sid 5 och 35,
Torleif Svensson sid 12 och 34, Magnus Mårding sid 36, Priority sid 36.





OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se