Q2
Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2020

OFFENTLIGA HUS

Fastighet: Västberga Gård 3, Stockholm
Fastighetstyp: Polishus
Storlek: 4 600 m²

Innehållsförteckning

Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	2
Händelser efter perioden	3
Aktuell intjäningsförmåga	4
VD-ord	5
Offentliga Hus i korthet	6
Verksamhetsområden	7
Hållbarhet	8
Hållbarhetsmål	9
Marknaden för samhällsfastigheter	10
Framtida tillväxt	12
Finansiell information	15
Finansiell ställning för koncernen	17
Koncernens förändring i eget kapital	19
Koncernens kassaflödesanalys	20
Finansiell ställning för moderbolaget	21
Fastighetsbestånd	23
Redovisningsprinciper & noter	25
Avstämning nyckeltal	27
Finansiell rapportering	28
Kontakt	29

Koncernens nyckeltal

Tkr	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019	Rullande 12 mån
Hyresintäkter	243 146	138 844	322 664	426 966
Förvaltningsresultat	42 035	20 223	62 496	84 308
Balansomslutning	8 117 103	5 437 428	7 718 730	-
Soliditet, %	31,2%	36,5%	34,0%	-
Säkerställd belåningsgrad, %	45,8%	48,1%	43,7%	-
Fastighetsvärde	7 381 380	4 734 455	7 192 802	-
EPRA NAV, Tkr	2 268 912	2 272 508	2 367 718	-

Väsentliga händelser Q2, april-juni

Under andra kvartalet har Offentliga Hus avtalat om ett flertal intressanta transaktioner:

- I maj tecknade Offentliga Hus avtal om förvärv av fastigheterna Fagersta 3:94 & 3:95. Fastigheterna förvärvades från Fagersta kommun och består huvudsakligen av kontorslokaler samt vissa lagerytor, och kommer efter en omfattande ombyggnation utgöra det nya kommunhuset.

- I maj offentliggjordes förvärvet av fastigheten Fastlandet 2:60 i Härnösand omfattande 26 000 m² lokalyta. Den dominerande hyresgästen är Region Västernorrland som bedriver vårdverksamhet i fastigheten. Offentliga Hus ser en betydande värdepotential genom fortsatt utveckling av fastigheten. Årshyresvärdet uppgår till cirka 17 Mkr. Tillträde är planerat till 31 augusti.

- I juni offentliggjordes att man skrivit bindande förvärvsavtal med Samhällsbyggnadsbolaget avseende nio samhällsfastigheter med totalt 48 000 m² lokalyta belägna i Halmstad och Borås. Det kontrakterade hyresflödet uppgår till cirka 73 Mkr vilka till 96% av utgörs av hyresintäkter från stat, kommun och region.

- I juni tecknades även avtal om förvärv av den obebyggda fastigheten Göteborg Önnered 45:17, en projektfastighet med en avtalad projektentreprenad för uppförande av ca 10 250 m² bruttoarea (BTA) för huvudsakligen studentbostäder. Ett 20-årigt blockhyresavtal är tecknat med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder. Efter färdigställande hösten 2022 kommer årshyresvärdet uppgå till 16 Mkr och marknadsvärdet bedöms då uppgå till cirka 300 Mkr.

- Senare i juni förvärvades ytterligare en fastighet i Borås, Getängen 33, från Avere Fastigheter AB.

- I mitten av juni kommunicerade Offentliga Hus tidpunkt för kommande börsintroduktion. Börsnoteringen beräknas ske i oktober 2020.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Offentliga Hus tillträtt ett antal tidigare annonserade förvärv samt träffat avtal om nya förvärv som bedöms påverka bolagets framtida tillväxt:

- I juli offentliggjordes att avtal skrivits avseende förvärv av tre fastigheter i Simrishamn som tillsammans utgör en regional vårdhub i Skåne. Den uthyrningsbara arean uppgår till 25 500 m² och består av lokaler för primärvård, specialistvård, psykiatri, vårdcentral, tandläkare och ytterligare flera inrättningar kopplade till offentlig verksamhet. Region Skåne är den dominerande hyresgästen på ett 10-årigt hyresavtal. Årshyresvärdet i transaktionen uppgår till drygt 18 Mkr och tillträde är planerat till den 30 augusti.

- Den 1 juli tillträdde bolaget fastigheten Getängen 33 i Borås samt projektfastigheten Önnered 45:17 i Göteborg (se även ovan under ”Väsentliga händelser under Q2”).

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

- Som ett led i att renodla portföljen mot samhällsfastigheter inför kommande börsnotering har Offentliga Hus avtalat om avyttring av 88 mindre fastigheter som inte bedömts vara långsiktigt förenliga med bolagets strategi. Fastighetsportföljen avyttras till ett överenskommet fastighetsvärde om ca 350 Mkr. Frånträde sker senast 30 september. Avtal om försäljning har även träffats avseende den 34-procentiga ägarandelen i Studentbostäder i Sverige AB (”SBS”). Denna ägarandel säljs för ca 200 Mkr med frånträde senast 30 september.

- Vid tidpunkten för denna rapport har Offentliga Hus hittills under Q3 säkrat cirka 1 Mdkr i ny säkerställd finansiering samt förlängt en stor del av de lån som förfaller de kommande 12 månaderna (cirka 0,5 Mdkr).

På nästa sidan presenteras bolaget intjäningsförmåga vid rapportperiodens utgång samt en tabell över hur bolagets hyresflöden och driftnetto bedöms påverkas av de avtalade transaktionerna som beskrivs ovan.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

RESULTATSRÄKNING	Tkr
Hyresintäkter	468 384
Summa rörelsens intäkter	**468 384**
Fastighetskostnader	-140 316
Driftnetto	**328 068**

Tabell över förväntade tillkommande/hyresflöden

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

Mkr

Fastighet/portfölj	Kontrakterad årshyra	Driftnetto
Göteborg Önnered 45:17	16,0	12,0
Portfölj i Halmstad och Borås	73,3	58,3
Borås Getängen 33	1,7	1,4
Härnösand Fastlandet 2:60	17,0	8,2
Simrishamn, Solrosen 9, 19, 20	18,0	11,0
Göteborg Önnered 45:11	22,7	20,4

Utöver ovanstående tillträden har bolaget pressmeddelat att avtal tecknats om försäljning av dels en portfölj av 88 mindre fastigheter till ett värde av ca 350 Mkr samt andelsägandet i Studentbostäder i Sverige AB (”SBS”) till ett värde om ca 200 Mkr.

Vi levererar hög tillväxt och stärker förvaltningsresultatet

Hela 2020 har präglats av en mycket hög aktivitet för Offentliga Hus. Vi har gjort förvärv av samhällsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,6 miljarder kronor, vilka tillträtts eller ska tillträdas under året, samtidigt som vi avtalat om försäljning av 88 mindre fastigheter för 350 miljoner kronor i syfte att renodla bolagets fastighetsbestånd inför den planerade börsnoteringen i oktober.

Offentliga Hus fastighetsbestånd, som huvudsakligen utgörs av samhällsfastigheter, har klarat sig mycket bra under coronapandemin. Bolagets årshyresintäkter är i stort sett helt opåverkade. Samtidigt ser vi att de mycket låga räntor som vi haft under de senaste fem åren ser ut att stanna över lång tid framöver vilket skapar fortsatt goda förutsättningar för hög avkastning på bolagets egna kapital. Sveriges ekonomi bedöms ha en fortsatt god tillväxt. Minst lika viktigt dock, sett ur Offentliga Hus perspektiv, är att vi har en stabil befolkningsökning där framför allt grupperna unga och äldre växer. Det ger stor ökad efterfrågan på skolor och utbildningslokaler samt lokaler för vård och omsorg.

När samhället drabbas av oförutsedda händelser som coronaviruset ser vi med tydlighet att våra samhällsfastigheter är säkra tillgångar med stabil intjäningsförmåga. Värdet på Offentliga Hus samhällsfastigheter har stått sig stabila under 2020. Viss negativ prisutveckling har vi sett för hotell- och handelsfastigheter, framför allt drivet av pandemin, men även som en effekt av den sedan några år tillbaka pågående omställningen mot ökad e-handel. Vissa värderingsinstitut tror att även kontorsfastigheter står inför en liknande negativ värdeutveckling som en följd av att fler arbetar hemifrån. Vi på Offentliga Hus ser dock ingen negativ påverkan på våra kontor för offentlig verksamhet, då dessa oftast utgör mötesplatser för medborgarna och på så sätt fyller en viktig samhällsfunktion.

EXTRA PERIODRAPPORT INFÖR BOLAGETS IPO I OKTOBER

Som tidigare kommunicerats planerar vi att notera Offentliga Hus i Norden AB:s aktie på Nasdaq Stockholm First North Premier Growth Market under oktober 2020. För att ge marknaden så bra guidning som möjligt avseende utvecklingen av bolagets balans- och resultaträkning samt löpande intjäningsförmåga på rullande årsbasis kommer vi i september att avge en granskad extra periodrapport per den 31 augusti 2020. Tillväxten är hög i bolaget och de förvärv om cirka 1,4 miljarder kronor som vi har offentliggjort avseende Härnösand, Borås, Halmstad och Simrishamn, som alla kommer att tillträdas den 31 augusti 2020, medför en väsentlig ökning av bolagets fastighetsvärde med cirka 18 procent. Förvärven finansieras delvis med nya säkerställda banklån om cirka 1 miljard kronor. I samband med upptagande av de nya banklånen förlängs merparten av säkerställd skuld med kvarvarande löptid kortare än 12 månader. Offentliga Hus förvaltningsresultat och finansiella nyckeltal kommer att påverkas positivt av dessa förvärv och nya finansieringar. Offentliga Hus har idag kreditratingen BB – och vår bedömning är att vår starka tillväxt ihop med bättre finansiella nyckeltal snabbt förbättrar vår rating.

Inför den planerade börsnoteringen har Offentliga Hus valt att minska antalet fastighetsvärderingsinstitut för att istället fokusera på de tre större etablerade instituten Newsec, Nordier och Forum. I samband med detta har ett större antal fastigheter fått nya värderingar. Detta medförde en negativ nettojustering av fastighetsportföljens marknadsvärdering om cirka 1,5 procent under det andra kvartalet, varvid orealiserade värdeförändringar uppgående till minus 106 miljoner kronor redovisas.

STARKARE ORGANISATION MED ÖKAT FOKUS

Vår organisation har vuxit snabbt från att vi bara var tre anställda vid årets ingång till att i skrivande stund vara 15 anställda och med målet att rekrytera ytterligare 3-4 medarbetare innan årets slut. Organisationen arbetar målmedvetet med huvudfokus att öka förvaltningsresultatet. Vi förstärker även teamet inom transaktion, hållbarhetsarbete och projektutveckling för att tillvarata de goda tillväxtmöjligheter vår starka förvärvspipeline erbjuder samt kunna leverera på alla våra projektmöjligheter.

Som VD för Offentliga Hus är jag oerhört stolt över att ha så hög kompetens inom bolaget och jag är helt övertygad att vi överträffar förväntningarna på tillväxt och kvalitet.

Fredrik Brodin
VD Offentliga Hus i Norden AB

”

När samhället drabbas av oförutsedda händelser ser vi med tydlighet att våra samhällsfastigheter är säkra tillgångar med stabil intjäningsförmåga.

Fredrik Brodin
VD

Offentliga Hus i korthet

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

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

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

STABIL TILLVÄXT MED SIKTE PÅ BÖRSNOTERING HÖSTEN 2020
Offentliga Hus grundades 2011 och har sedan dess vuxit stabilt med fokus på hyresgästernas behov av lokaler med hög kvalitet. 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.

Offentliga Hus ska fortsätta växa och en börsnotering är planerad till oktober 2020.

Nyckeltal januari – juni 2020

FASTIGHETER	FASTIGHETSVÄRDE	HYRESINTÄKTER	DRIFTNETTO
216 st	7,38 Mdkr	243,1 Mkr	153,3 Mkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT FASTIGHETSÄGANDE • PARTNERSKAP MED OFFENTLIGA AKTÖRER • KVALITETSDRIVEN TILLVÄXT

Verksamhetsområden

Ägande och underhåll av samhällsfastigheter

Grunden i Offentliga Hus verksamhet är att långsiktigt äga och hantera förvaltning och underhåll av samhällsfastigheter. Genom att vara närvarande i våra hyresgästers vardag kan vi vara proaktiva i att se behov och skapa miljöer som är både trivsamma och effektiva. Den tekniska fastighetsförvaltningen hanteras i huvudsak genom både lokala aktörer och det rikstäckande förvaltningsbolaget Nordic PM.

Förbättring av befintliga lokaler

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

Nybyggnation och projektutveckling

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

Hållbarhet

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

Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

1. Att bygga partnerskap för välfärden
2. Långsiktiga fastighetslösningar
3. Att skapa fastigheter som främjar människors välbefinnande.

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

Hållbarhetsmål

PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN

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

Nyckelområden

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

MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

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

Nyckelområden

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

MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

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

MÄNNISKAN I CENTRUM

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

Nyckelområden

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

MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

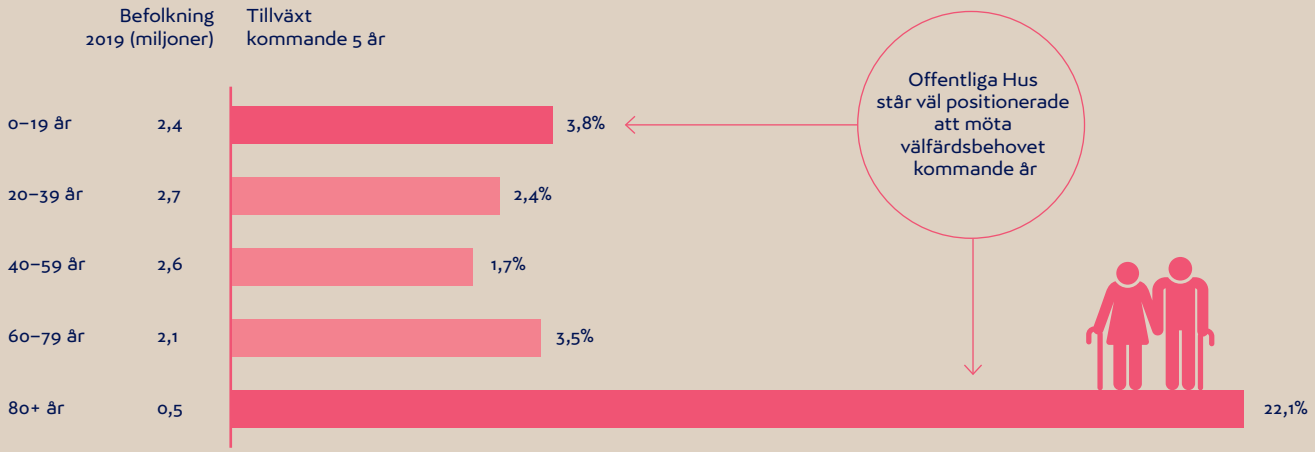
MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

Ungdomar och äldre de grupper i samhället som väntas växa mest



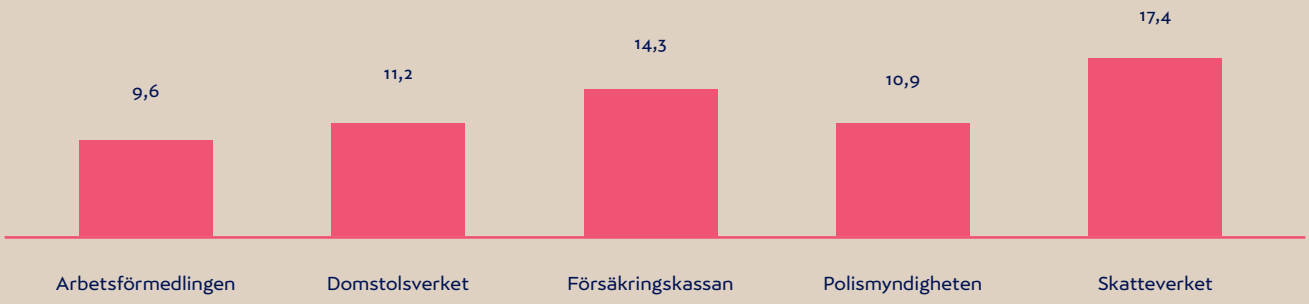
1. Databas, Eurostat
2. SCB
3. Stockholms Län, Västra Götalands län, Skåne län, Södermanlands län, Värmlands län och Dalarnas län

LÅNGSIKTIGT STABIL EFTERFRÅGAN OCH BEGRÄNSAD RISK

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

Myndigheter stannar i regel länge i samma lokaler

Genomsnittligt antal år i lokalerna



Källa: Ekonomistyrningsverket per 13 januari 2020

PRIVATA FASTIGHETSAKTÖRER AVLASTAR INVESTERINGSBÖRDAN

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

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

INVESTERINGSINTRESSET ÖKAR

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

”

Det behövs omkring 1 000 nya skolor de närmsta 2 till 3 åren.

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

Framtida tillväxt: Nyförvärv i Halmstad och Borås

I juni offentliggjordes att Offentliga Hus tecknat ett bindande förvärvsavtal med Samhällsbyggnadsbolaget avseende nio samhällsfastigheter med totalt 48 000 m² lokalyta belägna i Halmstad och Borås. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 1 160 Mkr med kontrakterade årshyror om cirka 73 Mkr, vilka till 96% av utgörs av hyresintäkter från stat, kommun och region. Förvärvet planeras tillträdas 31 augusti.

Halmstad, Österkrans 2

Halmstad, Sankt Nikolaus 19

Halmstad, Svartmunken 1

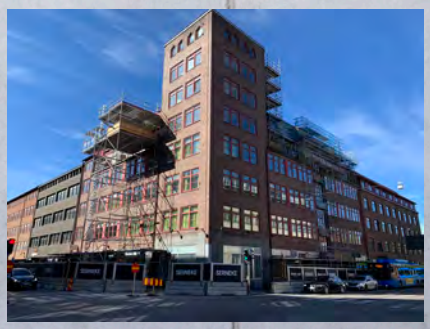
Halmstad 6:48, Järnet

Halmstad, Slottet 4

Halmstad, Koljan 9

Halmstad, Rudan 5

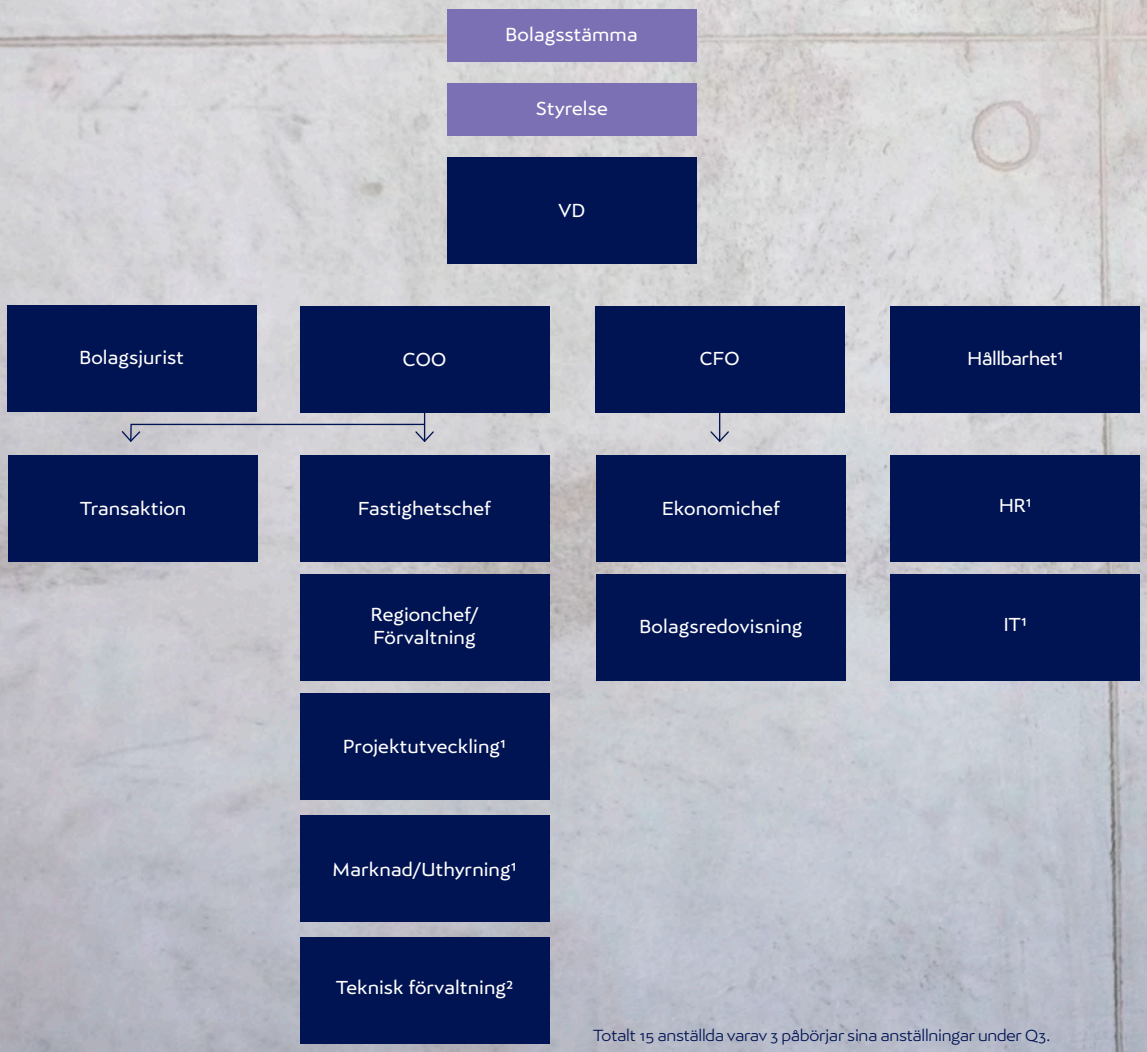
Borås, Vulkanus 15



Borås, Uranus 2

Framtida tillväxt: Organisation

Under 2020 har bolagets organisation vuxit från att endast haft tre anställda den 1 januari. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget 12 anställda med tre ytterligare personer som påbörjar sina anställningar under det tredje kvartalet. Målet är att mot slutet av 2020 ha cirka 17-20 anställda och därmed vara självförsörjande avseende alla väsentliga funktioner. Organisationen blir därmed skalbar i betydelsen att bolagets förväntade tillväxt i form av en större fastighetsportfölj kan hanteras med befintlig ledningsstruktur medan förvaltningsorganisationen (både ekonomisk- och fastighetsförvaltning) växer i takt med balansräkningen. Vissa funktioner kommer även fortsättningsvis delvis skötas med externa resurser där den långvariga partnern Nordic PM, med sin goda geografiska spridning över landet, även fortsättningsvis kommer vara en viktig samarbetspartner. På kort till medellång sikt kommer bolaget hantera hållbarhetsfrågor samt även IT och HR via inhyrda konsulter.



Totalt 15 anställda varav 3 påbörjar sina anställningar under Q3.

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

Finansiell information

Alla belopp anges i miljoner kronor (Mkr) och belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 243,1 Mkr (138,8), en ökning med 75% jämfört med föregående år. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till genomförda förvärv under 2019 samt även omförhandlade hyreskontrakt. Driftnettot uppgick till 153,3 Mkr (87,4), vilket även det motsvarar en ökning med 75%.

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 46 (48)%. Räntekostnader är också koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har räntederivat om 1 590 Mkr som bidrog med värdeförändringar om -16,3 Mkr (-17,6) under perioden. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -77,7 Mkr (46,3), Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 3,39% inklusive effekten av ränteswappar. Exklusive ränteswapparna uppgår snitträntan till 3,30%. Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,42% med en snittmarginal om 2,23%. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,7 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,0 år (inklusive effekt av swapparna).

Efter rapportperiodens utgång har bindande kreditlöften erhållits från Swedbank anseende 390 Mkr utökad belåning med säkerhet i befintliga fastigheter. Denna tillkommande finansiering kommer göras tillgänglig under augusti i form av dels en revolverande kreditfacilitet om 250 Mkr samt i form av en utökning av befintliga fastighetslån om 140 Mkr. Swedbank har även avgivit kreditlöfte avseende tillkommande säkerställd finansiering för fastigheterna Getängen 33 (tillträdd 1 juli) samt Härnösand Fastlandet 2:60 (planeras tillträdas 31 augusti). Utöver detta har Swedbank godkänt förlängning på upp till 5 år av krediter uppgående till 473 Mkr vilkas ordinarie förfall infaller inom 12 månader från rapportdatumet.

Kreditlöfte har även erhållits från Nordea avseende 661 Mkr i säkerställd finansiering för det avtalade förvärvet av samhällsfastigheter i Borås och Halmstad från SBB uppgående till 1 160 Mkr (planerat tillträde 31 augusti).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -3,7 Mkr (-9,8) och uppskjuten skatt till 25,0 Mkr (2,7). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. I perioden har den uppskjutna skatten påverkats med cirka 10 Mkr av en justering i beräkningen av uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4% och den uppskjutna skatteskulden med 20,6%.

Inför den planerade börsnoteringen har bolaget valt att minska antalet fastighetsvärderingsinstitut för att fokusera på tre större etablerade institut (Newsec, Nordier och Forum). I samband med detta har ett större antal fastigheter fått nya värderingar. Detta medförde en nettojustering av portföljens marknadsvärdering om cirka -1,5% under det andra kvartalet varvid orealiserade värdeförändringar uppgående till -106 mkr redovisas. Liksom under årets första kvartal är det bolagets bedömning att covid-19-krisen inte medfört någon märkbar påverkan på fastigheternas marknadsvärden. Beståndet av förvaltningsfastigheter hade per 30 juni ett marknadsvärde uppgående till 7 381 Mkr (4 734). Under första halvåret har fem fastigheter tillträtts till ett värde av 276,5 Mkr samt fyra avyttrats till ett värde av 9,3 Mkr (se tabell på sidan 24).

Periodens resultat uppgick till -77,9 Mkr (63,3). Minskningen beror i all väsentligt på negativa värdeförändringar i fastighetsbeståendet. Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2020 till 2 536 Mkr (1 985 Mkr). Under perioden har utdelning på hybridobligationen om 11,6 Mkr utbetalats . Därtill har ytterligare 8,5 Mkr utbetalats avseende fjärde kvartalet 2019. Hybridobligationen uppgår nominellt till 575 Mkr och emitterades under fjärde kvartalet 2019 med en evig löptid och rörlig nominell ränta om STIBOR 90 dagar plus 685 räntepunkter. Soliditeten uppgick till 31,2% (36,5). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 87,8 Mkr (73,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 99,7 Mkr (-235,5).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration från det närstående bolaget OH Management AB. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till -12,0 Mkr (-43,7) och det egna kapital till 1 445, 7 Mkr (927,9)

PERSONAL

Offentliga Hus har per 30 juni 12 anställda. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen 6 ekonomer (inklusive ekonomichef), en regionchef förvaltning och en projektledare/analytiker inom transaktioner. För ytterligare beskrivning av organisationen, se sidan 14. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som är ett dotterbolag till Fastator.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den löpande intäktsrisken är begränsad då hyresavtalen till övervägande del är tecknade med offentlig sektor (kommuner, regioner och stat) med långa löptider och där kreditrisken är låg. Risker finns i övrigt huvudsakligen inom projektutveckling (där projektkostnader kan felbedömas) samt inom kapitalförsörjningen där tillgången på krediter kan variera över tid och räntekostnader kan stiga. Bolagets finanspolicy stipulerar att ränterisker skall mötas genom användande av räntederivat. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget en derivatportfölj bestående av ränteswappar omfattande totalt 1 590 Mkr i nominellt belopp där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 3,3 år och den genomsnittliga räntesatsen uppgår till 0,47%. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Coronaepidemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfarit väsentliga hyresbortfall och önskemål från hyresgäster om senarelagd hyresbetalning eller rabatterad hyra. Hyresgästerna i Offentliga Hus utgörs till övervägande del av aktörer inom välfärdssektorn och betalningsviljan har endast påverkats ytterst marginellt av denna kris. Det samlade hyresbelopp som det fåtal hyresgäster (huvudsakligen mindre aktörer inom restaurang- och resenäring) som begärt anstånd eller rabatt på hyran med hänvisning till Coronakrisen under andra och tredje kvartalet uppgår till knappt 0,4 Mkr (<0,8 procent av Bolagets årshyresvärde).

FRAMTIDA UTVECKLING

Offentliga Hus har en ambition att fortsätta expansionen och förhandlar om ett flertal nya förvärv. Det allmänna transaktionsklimatet på fastighetsmarknaden bedöms som fortsatt gott även om den rådande covid-19-krisen medfört att betydande volymer av affärstransaktioner på marknaden har rapporterats som uppskjutna.

Offentliga Hus förmåga att attrahera samhällsägare ökar i takt med att man kan uppvisa framgångsrika projekt. Offentliga Hus starka finansiella ställning utgör en god grund för fortsatt tillväxt och i kombination med förbättrad kreditrating är förutsättningarna goda för en fortsatt sänkning av bolagets finansieringskostnader.

AKTIEÄGARE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordact AB, som i sin tur ytterst ägs till 50% av AB Fastator (publ) samt till 50% av Offentliga Nordic Property Holding SARL. En börsnotering av bolagets aktie på Nasdaq Stockholm First North Premier planeras under oktober 2020.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	Rullande 12 jul – jun
Intäkter		243 146	138 844	122 463	68 981	322 664	426 966
Fastighetskostnader		-89 849	-51 468	-44 289	-27 794	-110 231	-148 612
Driftnetto		**153 297**	**87 376**	**78 174**	**41 187**	**212 433**	**278 354**
Central administration		-23 115	-16 769	-12 735	-5 987	-36 511	-42 857
Finansnetto	2	-88 147	-50 384	-45 156	-25 419	-113 426	-151 189
Förvaltningsresultat		**42 035**	**20 223**	**20 283**	**9 781**	**62 496**	**84 308**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		913	-	-327	-	-3 026	-2 113
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade		-119 699	64 658	-106 153	20 894	177 717	-6 640
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		-6 086	3 137	-6 553	2 090	-4 687	-13 910
Värdeförändring derivat		-16 274	-17 595	-11 513	-10 229	-9 987	-8 666
Resultat före skatt		**-99 111**	**70 422**	**-104 263**	**22 536**	**222 513**	**52 979**
Aktuell skatt		-3 720	-9 825	334	-4 675	-16 644	-10 539
Uppskjuten skatt		24 970	2 720	4 224	-7 552	-40 359	-18 109
Periodens resultat		**-77 861**	**63 317**	**-99 705**	**10 309**	**165 510**	**24 331**

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	Rullande 12 jul– jun
Periodens resultat	-77 861	63 317	-99 705	10 309	165 510	24 331
Övrigt totalresultat	-	–	-	-	-	-
Summa totalresultat	**-77 861**	**63 317**	**-99 705**	**10 309**	**165 510**	**24 331**
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	-77 861	63 317	-99 705	-107 232	165 510	24 331
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa	**-77 861**	**63 317**	**-99 705**	**10 309**	**165 510**	**24 331**

Koncernens balansräkning

Tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	7 381 380	4 734 455	7 192 802
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	11 621	43 413
Inventarier	7 209	5 800	5 605
Pågående projekt	-	6 989	5 880
Summa materiella anläggningstillgångar	**7 436 082**	**4 758 865**	**7 247 700**
Andelar i intressebolag	199 105	138 311	195 140
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	58 456	47 111	48 017
Summa finansiella anläggningstillgångar	**257 561**	**185 422**	**243 158**
Kortfristiga fordringar	335 651	419 413	111 076
Likvida medel	87 809	73 728	116 796
Summa omsättningstillgångar	**423 460**	**493 141**	**227 872**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 117 103**	**5 437 428**	**7 718 730**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	971 806	964 697	971 806
Hybridobligation	575 000	-	575 000
Balanserad vinst	989 181	1 020 029	1 078 702
Summa eget kapital	**2 536 487**	**1 985 226**	**2 626 009**
Uppskjutna skatteskulder	279 858	266 571	304 693
Skulder till kreditinstitut	2 600 854	2 150 169	2 447 925
Obligationslån	676 228	686 456	1 238 891
Leasingskuld	47 493	-	43 413
Derivat	27 567	20 711	12 016
Övriga långfristiga skulder	32 891	-	-
Summa långfristiga skulder	**3 664 891**	**3 123 907**	**4 046 938**
Räntebärande skulder	1 351 436	128 416	697 245
Ej räntebärande skulder	564 289	199 878	348 538
Summa kortfristiga skulder	**1 915 725**	**328 294**	**1 045 783**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**8 117 103**	**5 437 428**	**7 718 730**

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	2020-06-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	**500**	**971 806**	**575 000**	**1 078 702**	**2 626 009**
Periodens resultat				-77 861	-77 861
Utdelning hybridobligation				-11 661	-11 661
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat	**-**	**-**		**-89 522**	**-89 522**
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**-**		**-**	**-**
Utgående eget kapital	**500**	**971 806**	**575 000**	**989 180**	**2 536 487**

	2019-06-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	**500**	**414 697**		**956 712**	**1 371 909**
Periodens resultat				63 317	63 317
Övrigt totalresultat för året					
Summa totalresultat	**-**	**-**		**63 317**	**63 317**
Aktieägartillskott		550 000			
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-**	**550000**		**-**	**-**
Utgående eget kapital	**500**	**964 697**		**1 020 029**	**1 985 226**

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat	130 182	70 607	65 438	35 200	175 922
Avskrivningar	651	658	325	267	1 249
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	367	-	-418	-
Erhållen ränta	6	4	1	2	-
Betald ränta	-87 038	-40 142	-54 334	-23 794	-96 177
Betalda inkomstskatter	-3 148	-7 553	740	-3 694	-1 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**40 653**	**23 941**	**12 170**	**7 563**	**79 756**
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet					
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-180 088	-325 003	-82 494	-310 710	-34 842
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder	239 133	65 612	86 370	29 668	206 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**99 698**	**-235 450**	**16 046**	**-273 479**	**251 335**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-342 723	-819 462	-230 538	-744 431	-3 185 470
Avyttring fastigheter	9 300	49 150	2 200	44 850	59 076
Investering i intresseföretag	-	-	-	-	-49 906
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-10 000	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-343 423**	**-770 312**	**-228 338**	**-699 581**	**-3 176300**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	-	550 000	-	550 000	550 000
Hybridobligation	-	-	-		564 939
Upptagna lån	482 030	479 444	115 012	434 798	1 948 031
Amortering av lån	-247 173	-27 133	-30 272	-13 199	-80 476
Teckningsoptioner	-	-	-	-	7 109
Betald utdelning hybridobligation	-20 119	-	-10 193	-	-
Lämnad aktieutdelning	-	-	-	-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**214 738**	**1 002 331**	**74 547**	**971 599**	**2 964 602**
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-28 987	-3 431	-137 745	-1 462	39 637
Likvida medel vid årets början	116 796	77 159	225 554	75 190	77 159
Likvida medel vid årets slut	**87 809**	**73 728**	**87 809**	**73 728**	**116 796**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	-	-		-	
Övriga rörelseintäkter	59 267	9 435	57 924	3 318	14 772
Summa rörelsens intäkter	**59 267**	**9 435**	**57 924**	**3 318**	**14 772**
Kostnader för ersättning till anställda	-7 110	-3 602	-3 758	-1 844	-5 629
Övriga rörelsekostnader	-53 448	-12 377	-48 554	-5 311	-21 692
Resultat från koncernföretag	-	-	-		-6 250
Rörelseresultat	**-1 291**	**-6 544**	**5 612**	**-3 837**	**-19 069**
Finansiella poster	-10 664	-37 229	-5 408	-20 313	-25 562
Bokslutsdispositioner	-	-	-		12 153
Resultat före skatt	**-11 955**	**-43 773**	**204**	**-24 150**	**-32 478**
Skatt		44	-	-	-1 306
Periodens resultat	**-11 955**	**-43 729**	**204**	**-24 150**	**-33 784**

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Periodens resultat	**-11 955**	**-43 729**	**204**	**-24 150**	**-33 784**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	**-11 955**	**-43 729**	**204**	**-24 150**	**-33 784**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8 342	952	779
Finansiella anläggningstillgångar	4 489 882	2 362 785	4 252 945
Summa anläggningstillgångar	**4 498 224**	**2 363 737**	**4 253 724**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga kundfordringar	44 889	431 352	172 392
Likvida medel	4	14 211	746
Summa omsättningstillgångar	**44 893**	**445 564**	**173 138**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 543 117**	**2 809 301**	**4 426 682**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 457 204	971 169	1 502 649
Årets resultat	-11 955	-43 729	-33 784
Summa eget kapital	**1 445 749**	**927 940**	**1 469 365**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 664 150	1 686 438	2 629 687
Summa långfristiga skulder	**2 664 150**	**1 686 438**	**2 629 687**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	264 969	34 283	103 778
Ej räntebärande skulder	168 249	160 640	224 032
Summa kortfristiga skulder	**433 218**	**194 923**	**327 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 543 117**	**2 809 301**	**4 426 862**

Fastighetsbeståndet

UTVALDA NYCKELTAL

	2020-06-30	2020-03-31	2019-06-30	2019-09-30	2019-12-31
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,0	96,1	97,7	94,4
Antal fastigheter[1]	216	216	213	213	217
Indexerad bashyra + vakanshyra, Mkr[2]	469,0	469,6	307,3	412,3	468,5
Hyrestillägg, Mkr[2]	29,0	-	-	-	-
Hyresvärde, Mkr[2]	498,0	-	-	-	-
Verkligt värde, Mkr	7 381	7 260	4 735	4 735	7 193
Återstående löptid, kontrakt[3]	4,6	4,7	5,0	5,5	4,8
Återstående löptid, kontrakt, exkl Svevia[3]	4,7	5,0	5,4	5,6	5,2
Snitthyra, kr/m²	1 003	1 022	836	1 142	1 053

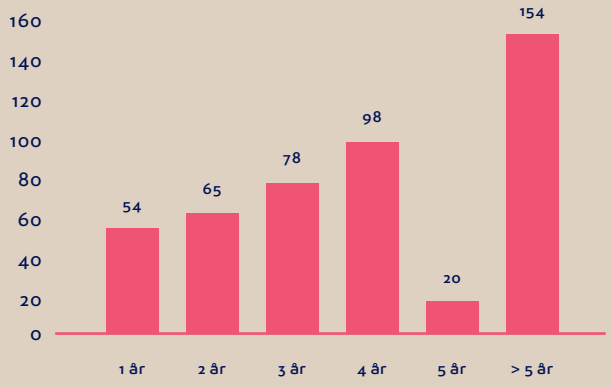
1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet och att det totala antalet registerfastigheter är 231 i Q2 2020.
2. Hyrestillägg anges separat för första gången per 30 juni. Hyresvärde för tidigare perioder exkluderar hyrestillägg.
3. Exklusive lokaler med hyreskontrakt som gäller tillsvidare, alltså utan ett fast slutdatum, med en total årshyra om 2,5 Mkr.

Offentliga Hus har en väldiversifierad hyresgäststruktur med över 400 hyresgäster. Totala uthyrningsbara kvadratmeter uppgår till 496 tusen m² där portföljen bestående av vägstationer uppgår till cirka 150 tusen m². Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 4,7 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 37% förfaller om fem år eller senare. Under 2020 är det enbart 4% som förfaller. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6%.

TOPP 10 STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

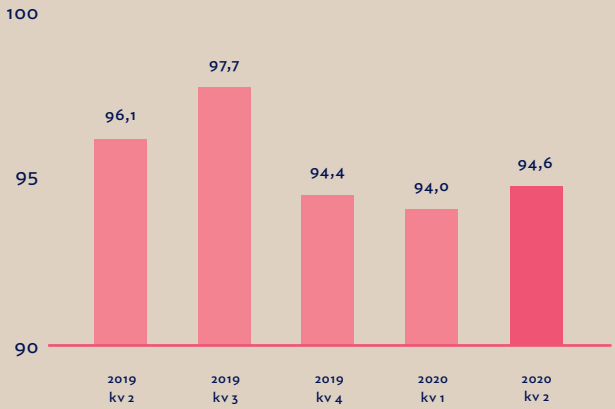
Hyresgäst	% av totalt uthyrd årshyra
Scania CV AB	9,3%
Strängnäs Fastighets AB	7,5%
Polismyndigheten	7,5%
Region Dalarna	5,8%
Svevia AB	5,7%
Region Värmland	5,4%
Anocca AB	4,0%
Norrtälje kommun	3,7%
Kungliga Tekniska Högskolan, KTH	3,4%
Nytida	3,1%
Övriga	44,6%
Summa	**100%**

FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA, Mkr

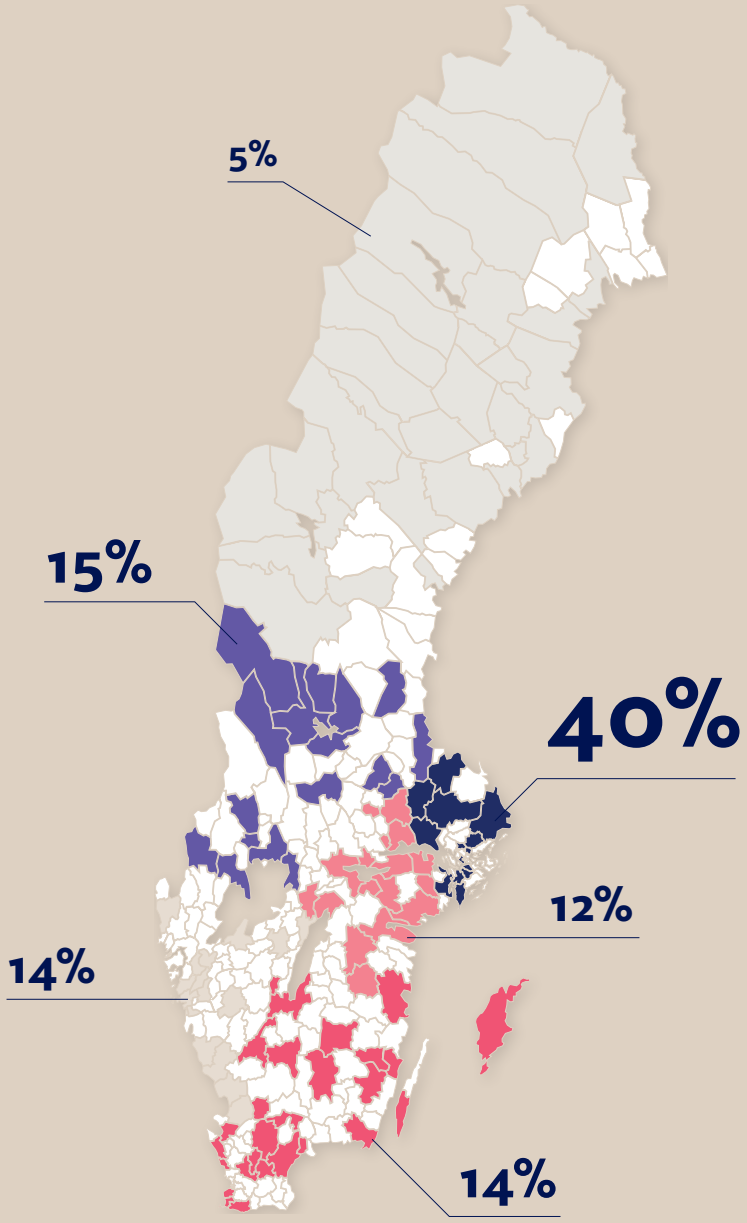


Exklusive lokaler med hyreskontrakt som gäller tillsvidare, alltså utan ett fast slutdatum, med en total årshyra om 2,5 Mkr.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



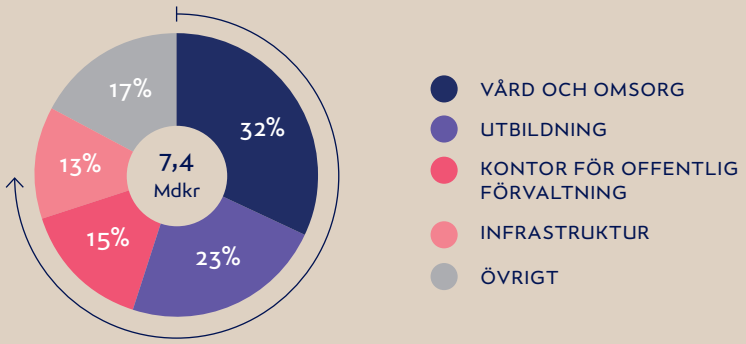
Geografisk fördelning



FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, Mkr

	jan-jun 2020	jan-dec 2019
Fastighetsbestånd vid årets början	**7 193**	**3 915**
Förvärv av fastigheter	276	3 119
Försäljning av fastigheter	-9	-64
Investeringar i befintliga fastigheter	41	45
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-120	178
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**7 381**	**7 193**

Fördelning av lokalslag



Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2019. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2019 på hemsidan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

SOLIDITET, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

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

HYRESVÄRDE, KR

Kontrakterad årshyra inklusive tillägg och exklusive rabatter, samt bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.

GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÖPTID, ÅR

Genomsnittlig återstående kontraktstid viktad utifrån hyresvärde, uttryckt i år.

EPRA NAV

Eget kapital exklusive hybridobligation, derivat och uppskjuten skatt.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

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

-	Nordic PM	27 894 Tkr (12 172)
-	AB Fastator	3 775 Tkr (7 980)
-	Offentliga Nordic Property Holding SARL	1 880 Tkr
-	Priority AB	1 310 Tkr
-	OH Management AB	820 Tkr (1 676)

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

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

Tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	Rullande 12, jul – jun
Ränteintäkter	445	4	223	2	951	1 392
Räntekostnader	-77 696	-46 256	-42 193	-22 821	-102 755	-134 194
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader	-10 679	-4 132	-5 247	-2 600	-10 201	-16 749
Tomträttsavgäld	-807	-	736	-	-1 421	-2 228
Värdeförändring, syntetiska optioner	590	-	1 325	-	-	590
Summa finansnetto	**-88 147**	**-50 384**	**-45 156**	**-25 419**	**-113 426**	**-151 189**

Avstämning nyckeltal

Mkr	jun 2020	jun 2019	dec 2019
Balansomslutning	8 117	5 437	7 719
Eget kapital	2 536	1 985	2 626
Soliditet %	**31,2%**	**36,5%**	**34,0%**
Fastighetsvärde	7 381	4 734	7 193
Räntebärande skulder til kreditinstitut	3 384	2 279	3 145
Säkerställd belåningsgrad %	**45,8%**	**48,1%**	**43,7%**
Eget kapital	2 536	1 985	2 626
Hybridobligation	-575	-	-575
Derivat	28	21	12
Uppskjuten skatt	280	267	305
EPRA NAV, Mkr	**2 269**	**2 273**	**2 368**

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Offentliga Hus i Norden AB (publ) revisorer. Offentliga Hus i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 19 augusti 2020 klockan 07.00.

KALENDARIUM

Extra rapport om finansiell delårsinformation, januari-augusti 2020	17 sep 2020
Delårsrapport januari-september	5 nov 2020
Bokslutskommuniké 2020	18 feb 2021

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Carl Bildt
Styrelseledamot

Mari Broman
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

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

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

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

Fastighet: Eldsund 6:6, Strängnäs
Fastighetstyp: Utbildning
Storlek: 29 000 m²

OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se