

Bokslutskommuniké 2020

1 januari – 31 december 2020



OFFENTLIGA
HUS

Fastighet: Södertälje Pyramiden 20
Storlek: 29 800 m², huvudsakligen för kontor och utbildning.



Innehållsförteckning

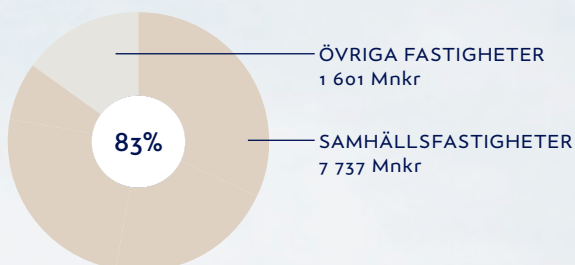
Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	3
Aktuell intjäningsförmåga	5
VD-ord	6
Offentliga hus i korthet	8
Verksamhetsområden	9
Hållbarhet	10
Hållbarhetsmål	11
Marknaden för samhällsfastigheter	12
Framtida tillväxt organisation	14
Finansiell information	15
Finansiell ställning för koncernen	17
Koncernens 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
Definitioner	30

Koncernens nyckeltal

Utvalda Nyckeltal, angivna i Tkr, procent eller kr/aktie	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter, Tkr	535 383	322 664
Förvaltningsresultat, Tkr	42 223	62 496
Balansomslutning, Tkr	10 007 839	7 718 730
Soliditet, %	36,1%	34,0%
Säkerställd belåningsgrad %	45,2%	43,7%
Fastighetsvärde, Tkr	9 338 051	7 192 802
EPRA NAV, Tkr	3 377 925	2 367 718
Genomsnittligt antal utestående aktier	210 551 750	200 000 000
Utestående aktier bokslutsdag	255 970 150	200 000 000
EPRA NAV / aktie	13,20	11,84

Starkt fokus på Samhällsfastigheter

Portföljen av Samhällsfastigheter är väl diversifierad över de fastighetstyper som av Bolaget anses vara attraktiva och utgör per den 31 december 2020 83 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Resterande 17 procent av fastighetsportföljen utgörs av kontor, infrastruktur och studentboende uthyrda till privata bolag.

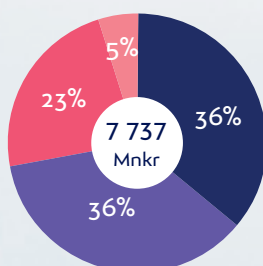


Färgkoder avser diagram visade nedan.

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

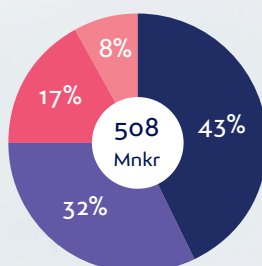
SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE¹

FASTIGHETSTYP
Andel av totalt värde på Samhällsfastigheter.



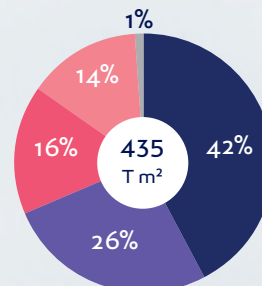
SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA²

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av totalt kontrakterad årshyra för Samhällshyresgäster.



SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ UTHYRINGSBAR YTA

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av total uthyrbningsbar yta för Samhällshyresgäster.



1. Baserat på individuell fastighetsklassificering; kategoriserad baserat på vilken fastighetskategori som står för den största andelen av kontrakterad årshyra.
2. Baserat på individuella hyreskontrakt.

Väsentliga händelser under det fjärde kvartalet

1 oktober – 31 december 2020

- Den 1 oktober togs första spadtaget till det som ska bli 214 nya studentlägenheter på Opaltorget i Tynnered. Offentliga Hus är initiativtagare till projektet och ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS).
- Den 6 oktober offentliggjorde Offentliga Hus att bolaget emitterat gröna obligationer om totalt 550 Mnkr. Emissionen övertecknades kraftigt. Samtidigt löstes det obligationslån som emitterades 2017 med 518 Mnkr i utestående obligationsvolym i förtid. Obligationslånet löper på 3,5 år till en kupongränta om Stibor 90 + 3,15 procent.
- Den 13 oktober offentliggjordes Offentliga Hus prospekt och prisintervall i den kommande noteringen på Nasdaq First North Premier.
- Den 23 oktober inleddes handel i Offentliga Hus aktier på Nasdaq First North Premier. Genom introduktionserbudandets 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.
- Offentliga Hus offentliggjorde den 6 november förvärv av samhällsfastigheten Södertälje Fjärilen 22. Den uthyrningsbara arean uppgår till närmare 5 600 m² och utgörs av lokaler för offentlig verksamhet. Årshyresvärdet beräknades till drygt 9 Mnkr och transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 151 Mnkr.
- Offentliga Hus offentliggjorde den 25 november förvärv av fastigheten Kinnström 3 i Marks kommun. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 7 440 m² och lokalerna är fullt uthyrda till Marks kommun. Värdet för fastighetens årshyra uppgår till drygt 6 Mnkr och transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 52 Mnkr.
- Den 3 december offentliggjorde Kepler Cheuvreux och Nordea analyser av Offentliga Hus. Såväl Kepler Cheuvreux som Nordea rekommenderade köp samt riktkurs på 16,20 respektive 15,50 kronor per aktie.
- Den 18 december offentliggjordes att 54,3 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus sålts till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Säljande part var Aktiebolaget Fastator (publ), Nordact AB, Offentliga Nordic Property Holding SARL och CLBRM Private S.A., SICAR on behalf of its Compartment Real Assets.
- Den 23 december offentliggjordes förvärv av samhällsfastigheten Örebro Rosta Gård 2. Den uthyrningsbara arean uppgår till närmare 5 500 m² och en stor skolkoncern har tecknat ett nytt åttaårigt hyresavtal avseende halva ytan med inflyttning till halvårsskiftet 2021. Transaktionen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 46 Mnkr.

Händelser efter periodens 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 25 januari presenterade Offentliga Hus den oberoende budkommitté som ska utvärdera SBB's bud. Budkommittén består av styrelseledamöterna Magdalena Schmidt och Mari Broman, varav Mari Broman utsetts till ordförande.



Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Utöver intjäningsförmågan i den befintliga fastighetsportföljen anges i tabellen nedanför även tillkommande (och i förekommande fall frångående) kontrakterade intäkter avseende förvärvade och avyttrade fastigheter som ännu inte till-/frånträtts, samt större projektfastigheter där kontrakterat hyresavtal ännu inte tillträtts.

Resultaträkning	Tkr
Hysesvärde	648 854
Vakanshyra	45 646
Summa rörelsens intäkter	603 208
Fastighetskostnader	-197 823
Driftnetto	405 384

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).

Mnkr			
Fastighet/portfölj	Till-/frånträde, Inflytt	Kontrakterad årshyra	Driftnetto
Mark Kinnaström 3	Q1-21	6,1	4,1
Örebro Rosta Gård 2	Q1-21	4,7	3,3
Fagersta 3:94 & 3:95, större ombyggnadsprojekt	Q2-21	5,6	4,5

Q4 2020 – en omvälvande avslutning på ett händelserikt år

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 FANTASTISKT 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% från förra året.

Bolagets rating har förbättrats från (BB-) till (BB) med "positive watch" innebärande att vi nu bara är två 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 bra bild över hur bolagets kommande kapitalanskaffningar kommer att prissättas.

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 arbete som genomförts under året.

FORTSATT VÄRDETILLVÄXT PÅ VÅRA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet av våra förvaltningsfastigheter 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. Vi marknadsvärderar löpande alla våra fastigheter och som del av förberedelserna inför börsnoteringen valde vi att endast anläta ett fåtal av de större och mest välförvaltningsinstitutionen. I samband med detta fick vi acceptera nedskrivningar av motsvarande nästan en halv miljard kronor på vissa fastigheter vilka nära nog nettade ut de positiva 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 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 tidigare 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 (tidigare) huvudägare vilket motsvarade hela deras innehav. Förvärvet innebär att SBB måste lämna ett så kallat tvingande budpliktsbud till bolagets aktieägare. Budpliktsbudet offentliggjordes den 20 januari och kommer följas av en komplett erbjudandehandling preliminärt den 15 mars. Fullständig information finns att läsa på SBB's hemsida. Vidare har SBB meddelat att avsikten är att avnotera Offentliga Hus aktie, givet att SBB uppnår minst 90 procents ägande i bolaget.

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, branschens största aktör inom vårt fastighetssegment, vill köpa oss är det bästa kvitto vi kan få på att vi lyckats samtidigt som vi kanske inte får möjligheten att bygga bolaget vidare som vi tänkt. Oavsett utgången så har jag stor respekt för det kunnande SBB med VD Ilja 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



”

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

Fredrik Brodin
VD

Offentliga Hus i korthet

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

Vi vill skapa fastigheter som tar fram det bästa i varje lärare, brandman och sjuk-sköterska. 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 samhällsfästigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfästigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning.

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

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

Nyckeltal januari – december 2020



FASTIGHETER

143st



FASTIGHETSVÄRDE

9,3

Mdkr



HYRESINTÄKTER

535,4

Mnkr



DRIFTNETTO

350,2

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE



PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER



KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Verksamhetsområden och tillväxtstrategi

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



Fastighetsförvärv

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



Aktiv fastighetsförvaltning

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



Förbättring av befintliga lokaler

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



Nybyggnation och projektutveckling

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

Hållbarhet

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

Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

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

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



Hållbarhetsmål



PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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



LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

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



MÄNNISKAN I CENTRUM

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

Marknaden för samhällsfastigheter

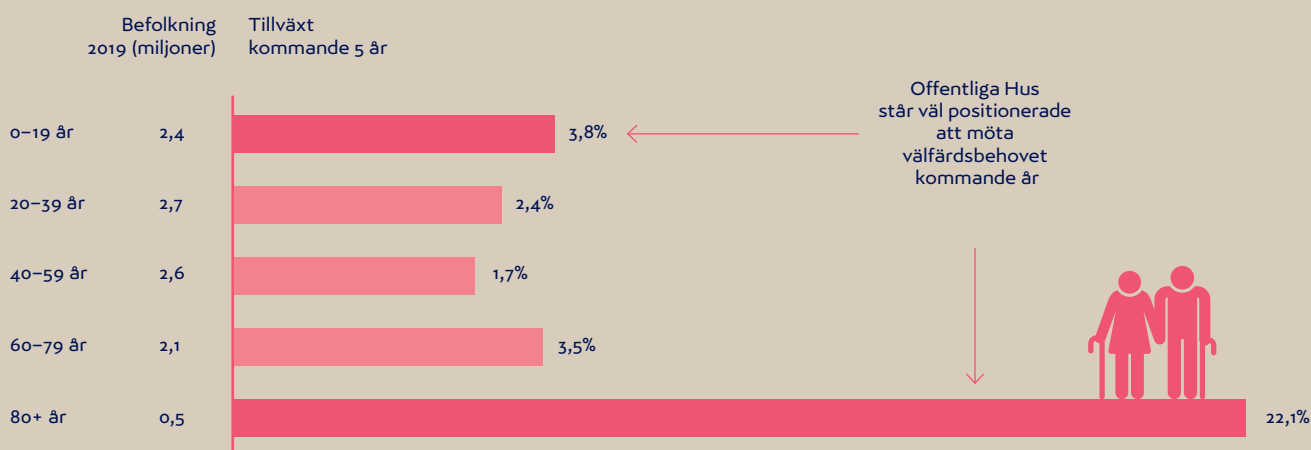
Stat, regioner och kommuner står inför ett växande behov av välfärdstjänster och lokaler för samhällsservice. För att klara investeringsbördan kommer samverkan mellan offentliga och privata aktörer att bli allt viktigare. De demografiska prognoserna visar på en långsiktigt stabil efterfrågan och en växande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

ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

I december 2019 uppmättes Sveriges befolkning till drygt 10,3 miljoner, och fram till år 2025 väntas den växa till 10,8 miljoner¹. 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 mest². 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 regioner³ växa med 4,3 procent, att jämföra med rikets förväntade tillväxt om 2,7 procent.

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

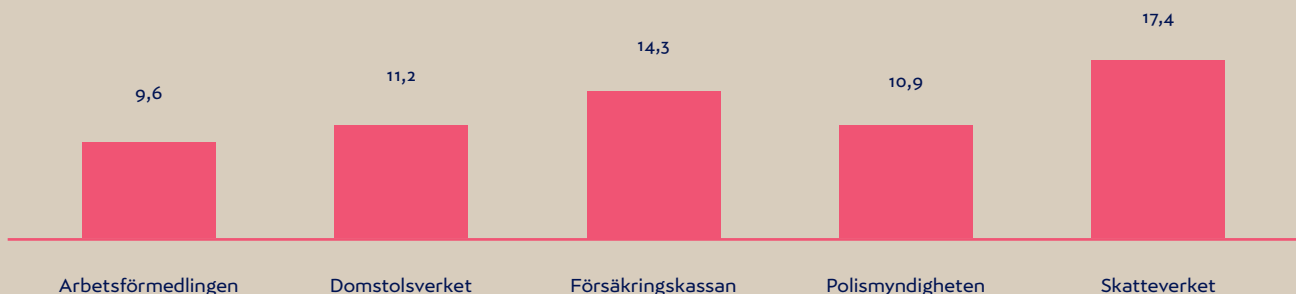
LÅNGSIKTIGT STABIL EFTERFRÅGAN OCH BEGRÄNSAD RISK

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 utbildning⁴. 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 procent av nuvarande bestånd.

Samtidigt som investeringsbehoven ökar står många kommuner redan idag under ekonomisk press. År 2019 gjorde 62 av 290 kommuner ett negativt resultat⁵, och skuldsättningen har ökat kontinuerligt sedan 2012⁶. Idag bedöms omkring 80 procent av samhällsfastigheterna i Sverige ägas av offentlig sektor. Att hyra sina fastigheter snarare än att äga dem, och istället överlåta investeringar och förvaltning till långsiktiga privata fastighetsaktörer, är ett sätt för det offentliga att lätta på investeringsbördan.

INVESTERINGSINTRESSET ÖKAR

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har mer än fördubblats mellan 2015 och 2019 och uppgick till 50 Mdkr under

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

CORONAKRISENS PÅVERKAN

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

4. Skollag (2010:800) och Socialtjänstlag (2001:453)

5. SCB per 5 mars 2020

6. Kommuninvest

Organisation

Under 2020 har bolagets organisation vuxit från att endast haft tre anställda per den 1 januari. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget 18 anställda samt två konsulter inhyrda på heltid. Organisationen är 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 bedöms vara en viktig samarbetspartner avseende huvudsakligen den tekniska förvaltningen. På kort till medellång sikt kommer bolaget hantera hållbarhetsfrågor samt även IT och HR via inhyrda konsulter.



Totalt 18 anställda samt två inhyrda konsulter varav en påbörjar sin anställning under 2021.

1. Funktioner som delvis sköts med externa resurser.

2. Funktioner som helt sköts med externa resurser.

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 535,4 Mnkr (322,7), en ökning med 66% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 350,2 Mnkr (212,4), en ökning med 65%. Under 2020 har hyresintäkterna och driftnettot i genomsnitt stigit med 10% respektive 14% varje kvartal i förhållande till föregående kvartal. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till den stora förändringen av fastighetsportföljens sammansättning under 2020 jämfört med 2019. Fastighetskostnaderna har under det fjärde kvartalet justerats ned med 8,3 Mnkr avseende förvaltningskostnader under året som omklassificerats till centrala administrationskostnader och även under övriga kvartal påverkas fastighetskostnaderna i viss mån av engångsposter såsom större underhållsåtgärder och projektavskrivningar.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under året stigit med 30% till 9 338 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto / fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,4% under 2020 (4,3% under 2019).

Kostnader för bolagets centrala administration uppgår för 2020 till totalt 75,6 Mnkr (36,5).

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 belåningsgrad (lån med fastighetspant) uppgick till 45,2% (43,7). Räntekostnader är 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 1 596 Mnkr vars marknadsvärde förändrades med -13,6 Mnkr under året (-10,0). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 157,6 Mnkr (102,7) 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). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,9 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,1 år (inklusive effekt av räntederivaten).

KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR UNDER PERIODEN

Framförallt under årets fjärde kvartal har väsentliga kostnader av engångskaraktär redovisats, huvudsakligen bestående av kostnader hänförliga till den nyemission och börsnotering som genomfördes, men även större finansiella kostnader av engångskaraktär har förekommit. I samband med bolagets börsnotering i oktober genomfördes en nyemission om 750 Mnkr varvid kapitalanskaffningskostnader om 39 Mnkr har bokförts direkt mot eget kapital. Därtill har direkta och indirekta noteringskostnader om cirka 10 Mnkr redovisats som en central administrationskostnad. Den redovisade kostnaden för central administration har även ökat med 8,3 Mnkr under det fjärde kvartalet som följd av den ovan nämnda omklassificeringen av förvaltartjänster från fastighetskostnader. Under det tredje kvartalet har reservationer inom central administration, orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt aktuell skatt om totalt 15,6 Mnkr bokförts avseende möjliga retroaktiva momskostnader (inklusive skatteillägg) i samband med en ännu oavslutad skatterevision avseende åren 2016-2019.

I finansnettot ingår totalt 50,9 Mnkr avseende periodisering av upplägg-

ningsavgifter och lösenkostnader för förtidslösen av obligationslån. Där- till ingår även avsättning för det syntetiska optionsprogrammet om 25,8 Mnkr. Huvuddelen av dessa tillkommande finansiella kostnader är redovisade i fjärde kvartalet (se även sidan 26).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till 2,1 Mnkr (16,6) och uppskjuten skatt till 5,5 Mnkr (40,4). 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 5,7 Mnkr av en justering i beräkningen av uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4% och den uppskjutna skatteskulden med 20,6%.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Samtliga fastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde vid varje kvartalsboksut. Varje fastighet värderas externt minst en gång om året och internvärderas vid mellanliggande kvartal. 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 orealiserade värdeförändringar. Orealiserade 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) Mnkr. Under perioden har fastigheter för 2 267,0 Mnkr förvärvats och fastigheter för 363,9 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

Periodens resultat uppgick till 2,4 Mnkr (165,5). Minskningen beror i allt väsentligt på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt större kostnadsposter av engångskaraktär. 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). Därtill fanns en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 250 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 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 kost-

nader 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 kapital till 2 457,9 Mnkr (1 469,4).

PERSONAL

Offentliga Hus har per 31 december 18 anställda samt 2 konsulter inhyrda på heltid. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen en bolagsjurist, nio ekonomer (inklusive ekonomichef), tre regionchefer inom fastighetsförvaltning, en projektutvecklare, en arkitekt och en projektledare/analytiker inom transaktioner. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från externa leverantörer såsom Nordic PM AB.

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. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Covid-19-pandemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfårit 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.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2020 ¹

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB	88 789 225	34,69	34,69
NORDACT AB	71 852 986	28,07	28,07
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	10 216 622	3,99	3,99
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	5 356 313	2,09	2,09
NORDEA BANK ABP	5 351 029	2,09	2,09
JPMORGAN PRIME NOMINEES LTD, NQI	5 304 703	2,07	2,07
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	4 881 058	1,91	1,91
ÅLANDSBANKEN I ÄGARES STÄLLE	4 818 597	1,88	1,88
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE, W8IMY	4 641 494	1,81	1,81
BNY MELLON SA/NV (FORMER BNY), W8IMY	3 551 562	1,39	1,39
Övriga	51 206 561	20,01	20,01
Totalt	255 970 150	100,00	100,00

1. Baserat på fullständig ägarförteckning från Euroclear per 30 december 2020.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Intäkter	535 383	322 664	152 113	103 007
Fastighetskostnader	-185 190	-110 231	-39 179	-33 814
Driftnetto	350 193	212 433	112 934	69 193
Central administration	-75 591	-36 511	-46 897	-14 090
Finansnetto	-232 379	-113 426	-89 988	-35 059
Förvaltningsresultat	42 223	62 496	-23 951	20 044
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	910	-3 026	-	-4 351
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-19 540	173 030	16 970	91 853
Värdeförändring derivat	-13 550	-9 987	3 732	13 411
Resultat före skatt	10 043	222 513	-3 248	120 957
Aktuell skatt	-2 128	-16 644	4 880	1 184
Uppskjuten skatt	-5 519	-40 359	-72 150	-34 774
Periodens resultat	2 396	165 510	-70 518	87 367

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	2 396	165 510	-70 518	87 367
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	2 396	165 510	-70 518	87 367
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	2 396	165 510	-70 518	87 367
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa	2 396	165 510	-70 518	87 367

Koncernens balansräkning

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1 400	-
Summa immateriella tillgångar	1 400	-
Förvaltningsfastigheter	9 338 051	7 192 802
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	43 413
Inventarier	4 092	5 605
Pågående projekt	-	5 880
Summa materiella anläggningstillgångar	9 389 636	7 247 700
Andelar i intressebolag	-	195 140
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	48 017
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	243 158
Kortfristiga fordringar	94 118	111 076
Likvida medel	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	640	500
Övrigt tillskjutet kapital	1 983 392	971 806
Hybridobligation	575 000	575 000
Balanserad vinst	1 053 811	1 078 702
Summa eget kapital	3 612 843	2 626 009
Uppskjutna skatteskulder	314 960	304 693
Skulder till kreditinstitut	3 311 702	2 447 925
Obligationslån	1 228 270	1 238 891
Leasingskuld	47 493	43 143
Derivat	25 122	12 016
Övriga långfristiga skulder	61 101	-
Summa långfristiga skulder	4 988 648	4 064 938
Räntebärande skulder	1 043 965	697 245
Ej räntebärande skulder	362 383	348 538
Summa kortfristiga skulder	1 406 348	1 045 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 007 839	7 718 730

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2020-12-31				
	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				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 eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Tkr	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
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-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat	274 602	175 922	66 037	55 103
Avskrivningar	1 367	1 249	384	-1 295
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	-367
Erhållen ränta	3 463	-	3 164	0
Betald ränta	-185 646	-96 177	-61 910	-23 605
Betalda inkomstskatter	-6 414	-1 238	-3 266	4 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelskapitalet	87 372	79 756	4 409	34 276
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	31 343	-34 842	63 926	304 130
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-28 454	206 421	14 086	128 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 261	251 335	82 421	467 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 449 210	-3 185 470	-805 701	-2 350 407
Avyttring fastigheter	358 515	59 076	234 203	9 926
Avyttring intressebolag	199 432	-	199 432	-
Investering i intresseföretag	-	-49 906	-	-
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	0	-	10 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 891 263	-3 176 300	-362 066	-2 340 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	711 586	-	711 586	-
Aktieägartillskott	300 000	550 000	-	-
Hybridobligation	-	564 939	-	564 939
Upptagna lån	3 105 835	1 948 031	1 091 011	1 117 953
Amortering av lån	-1 874 924	-80 476	-1 082 407	-27 456
Teckningsoptioner	5 079	7 109	5 079	7 109
Betald utdelning hybridobligation	-40 685	-	-10 111	-
Lämnad aktieutdelning	-	-25 000	-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 206 891	2 964 602	715 157	1 637 544
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	405 889	39 637	435 512	-235 606
Likvida medel vid årets början	116 796	77 159	87 173	352 402
Likvida medel vid periodens slut	522 685	116 796	522 685	116 796

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	135 608	14 772	65 024	4 765
Summa rörelsens intäkter	135 608	14 772	65 024	4 765
Kostnader för ersättning till anställda	-20 201	-5 629	-7 215	-1 216
Övriga rörelsekostnader	-119 066	-21 692	-59 872	-7 912
Resultat från koncernföretag	-14 453	-6 520	-37 500	-6 520
Rörelseresultat	-18 112	-19 069	-39 563	-10 883
Finansiella poster	-22 307	-25 562	-23 626	28 104
Bokslutsdispositioner	52 569	12 153	52 569	12 153
Resultat före skatt	12 150	-32 478	-10 620	29 374
Skatt	-3 013	-1 306	-3 013	-
Periodens resultat	9 137	-33 784	-13 633	29 374

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	9 137	-33 784	-13 633	29 374
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	9 137	-33 784	-13 633	29 374

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1 400	-
Materiella anläggningstillgångar	413	779
Finansiella anläggningstillgångar	3 571 624	4 252 945
Summa anläggningstillgångar	3 573 437	4 253 724
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	639 329	172 392
Likvida medel	322 143	746
Summa omsättningstillgångar	961 472	173 138
SUMMA TILLGÅNGAR	4 534 909	4 426 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 457 860	1 469 365
Obeskattade reserver	1 704	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 574 704	2 629 687
Summa långfristiga skulder	1 574 704	2 629 687
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	110 000	103 778
Ej räntebärande skulder	390 641	224 032
Summa kortfristiga skulder	500 641	327 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 534 909	4 426 862

Fastighetsbeståndet

UTVALDA NYCKELTAL

	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1	2019 kv 4
Antal fastigheter ¹	143	141	217	216	217
Verkligt värde, Mnkr	9 338	8 597	7 381	7 260	7 193
Indexerad bashyra + vakanshyra, Mnkr ²	605,4	585,5	480,3	469,6	468,5
Hyrestillägg, Mnkr ²	47,7	41,0	29,5	-	-
Hyresvärde, Mnkr ²	653,0	626,4	509,8	-	-
Snitthyra, kr/m ²	1 265	1 252	1 081	1 022	1 053
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³	93,0	92,8	94,7	94,0	94,4
Genomsnittlig hyresduration ⁴	5,2	4,7	4,6	4,7	4,8
Uthyrningsbar yta, '000 m ²	542,4	522,8	500,9	484,1	465,9

1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet, det totala antalet registerfastigheter uppgår till 156 per 31 december 2020.
 2. Hyrestillägg anges separat för första gången per 30 juni. Hyresvärde för tidigare perioder exkluderar hyrestillägg.
 3. Vakansgraden är framräknad exklusive ytor som är tomställda pga av ombyggnation kopplad till tecknade hyreskontrakt som ej börjat löpa än.
 4. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Offentliga Hus har vid periodens slut ett fastighetsvärde som uppgår till 9,3 Mdkr. Portföljens totala uthyrningsbara area uppgår till 542 000 m².

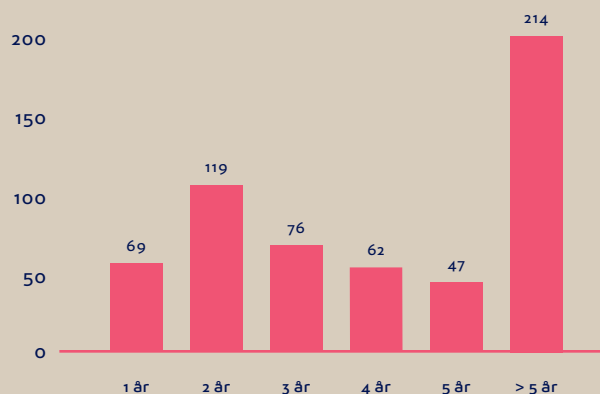
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5,2 år. Hyresförfallen har en god

spridning där cirka 44% förfaller om fem år eller senare. Bolaget har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 400 hyresgäster, där dom 10 största står för 44% av den totala hyresintäkten. Den övervägande majoriteten av hyresintäkterna kommer från kommuner, regioner och statligt finansierad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93%.

OFFENTLIGA HUS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

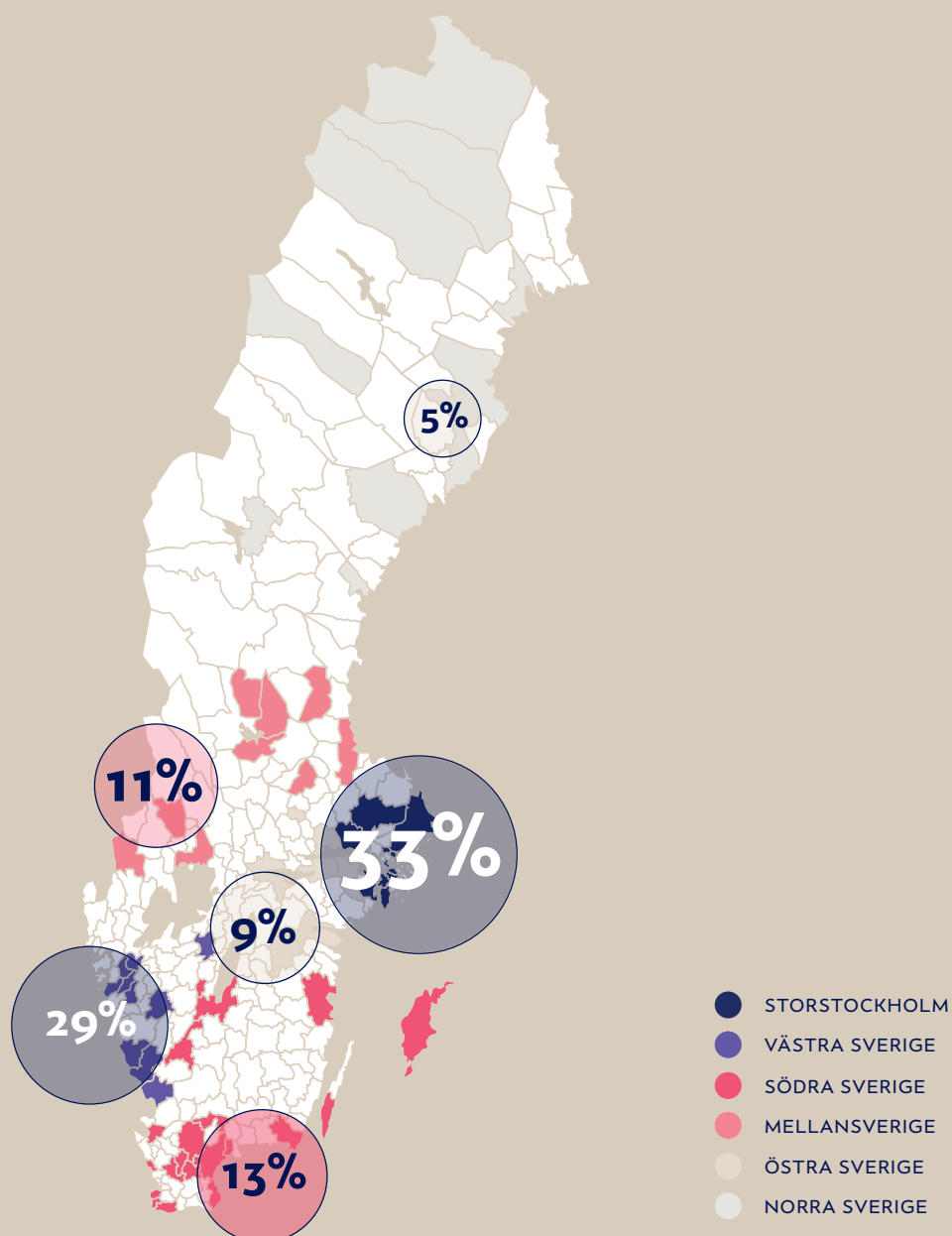
Hyresgäst	Antal avtal	(Mnkr)	% andel
Scania CV AB	19	43,7	7,2%
Strängnäs Kommun	4	27,6	4,5%
Polismyndigheten	6	35,2	5,8%
Region Skåne	16	28,1	4,6%
Region Värmland	10	25,6	4,2%
Borås Kommun	14	24,2	4,0%
Halmstad Kommun	16	22,1	3,6%
Region Dalarna	15	21,9	3,6%
Anocca AB	2	18,8	3,1%
Kungliga Tekniska Högskolan	1	17,6	2,9%
Övriga			56%
Summa			100,0%

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, Mnkr



Vid beräkningen har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 19,9 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Geografisk fördelning



Fördelning av fastighetstyp



Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 29 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

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

- Nordic PM	33 668 Tkr (25 495)
- AB Fastator	5 204 Tkr (30 419)
- Offentliga Nordic Property Holding SARL	1 880 Tkr (24 043)
- Priority AB	6 209 Tkr (0,5)
- OH Management AB	820 Tkr (4 288)

- 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 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Ränteintäkter avser ränteintäkter från ett projektlån och avser en fastighet som under uppbyggnad och tillträds under 2021. Den finansiella tillgången som är kopplad till dessa ränteintäkter återfinns i "Andra långfristiga finansiella tillgångar" i balansräkningen. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, skulder till kreditinstitut och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över

lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt tre tomträttsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner som ej är anställda av Offentliga Hus. Dessa avser styrelseordförande Björn Rosengren, styrelseledamoten Svante Bengtsson, samt anställda i ägarbolaget AB Fastator (publ), varför dessa redovisas som finansiella kostnader och inte personalkostnad.

Tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Ränteintäkter	3 492	951	3 193	252
Räntekostnader	-157 601	-102 755	-41 576	-31 428
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader	-50 909	-10 201	-29 484	-2 462
Tomträttsavgäld	-1 582	-1 421	-420	-1 421
Värdeförändring, syntetiska optioner	-25 779	-	-21 701	-
Summa finansnetto	-232 379	-113 426	-89 988	-35 059

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2020-12-31	2019
Balansomslutning	10 008	7 719
Eget kapital	3 613	2 626
Soliditet %	36,1%	34,0%
Fastighetsvärde	9 338	7 193
Räntebärande skulder til 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, Mnkr	3 378	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 18 februari 2021 klockan 07.00.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2020
Årsredovisning 2020
Delårsrapport januari-mars 2021
Årsstämma 2020
Delårsrapport januari-juni 2021
Delårsrapport januari-september 2021
Bokslutskommuniké 2021

18 feb 2021
9 april 2021
6 maj 2021
20 maj 2021
19 juli 2021
9 nov 2021
16 feb 2022

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Björn Rosengren
Styrelseordförande



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

Carl Bildt
Styrelseledamot



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

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot



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

Mari Broman
Styrelseledamot



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

Svante Bengtsson
Styrelseledamot



Vice VD och COO på Aktiebolaget Fastator (publ). Han har tidigare varit VD på Mistral Energi AB och Rehact AB.

Pierre Ladow
Styrelseledamot



Partner i Offentliga Hus Nordic Property Holding.

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

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

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

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

Definitioner

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

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



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



Yxhammarsgatan





OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se