# Bokslutskommuniké
## 2020

1 januari – 31 december 2020

OFFENTLIGA HUS

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

# Innehållsförteckning

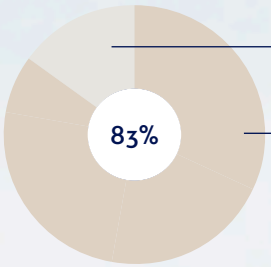

| | |
|---|---|
| Koncernens nyckeltal | 2 |
| Väsentliga händelser | 3 |
| Aktuell intjäningsförmåga | 5 |
| VD-ord | 6 |
| Offentliga hus i korthet | 8 |
| Verksamhetsområden | 9 |
| Hållbarhet | 10 |
| Hållbarhetsmål | 11 |
| Marknaden för samhällsfastigheter | 12 |
| Framtida tillväxt organisation | 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.




ÖVRIGA FASTIGHETER
1 601 Mnkr

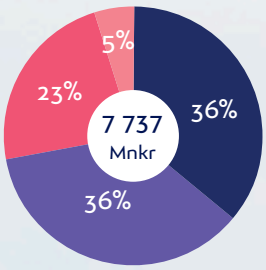
SAMHÄLLSFASTIGHETER
7 737 Mnkr

Färgkoder avser diagram visade nedan.

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

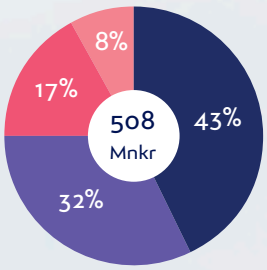
**SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE[1]**

FASTIGHETSTYP
Andel av totalt värde på Samhällsfastigheter.



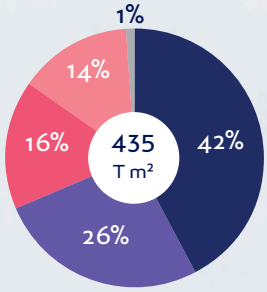

**SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA[2]**

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av totalt kontrakterad årshyra för Samhällshyresgäster.




**SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ UTHYRNINGSBAR YTA**

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av total uthyrningsbar yta för Samhällshyresgäster.




1. Baserat på individuell fastighetsklassificering; kategoriserad baserat på vilken 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 introduktionserbjudandet 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 Kinnaström 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, innebar 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. Budkomittén 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 tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. 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 |
|---|---|
| Hyresvärde | 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 heåret 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 anlita ett fåtal av de större och mest välrenommerade värderingsinstituten. 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 Ilija Batljan representerar och välkomnar SBB som bolagets nya huvudägare. Till sist vill jag som vanligt tacka alla våra duktiga medarbetare för ett fantastiskt år!

Fredrik Brodin
VD Offentliga Hus i Norden AB

”

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

Fredrik Brodin
VD

# Offentliga Hus i korthet

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

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

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

**NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER**

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

Nyckeltal januari – december 2020

| FASTIGHETER | FASTIGHETSVÄRDE | HYRESINTÄKTER | DRIFTNETTO |
|---|---|---|---|
| 143 st | 9,3 Mdkr | 535,4 Mnkr | 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. Erbjuda avfallssortering i alla våra fastigheter till 2022
4. Oljepannor i fastigheterna utfasas helt till 2023
5. Öka utbyggnaden av solpaneler på befintliga fastigheter.

#### Mål – lång sikt

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

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

## MÄNNISKAN I CENTRUM

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

### Nyckelområden

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

### MÅL

#### Mål – kort sikt

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

#### Mål – lång sikt

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

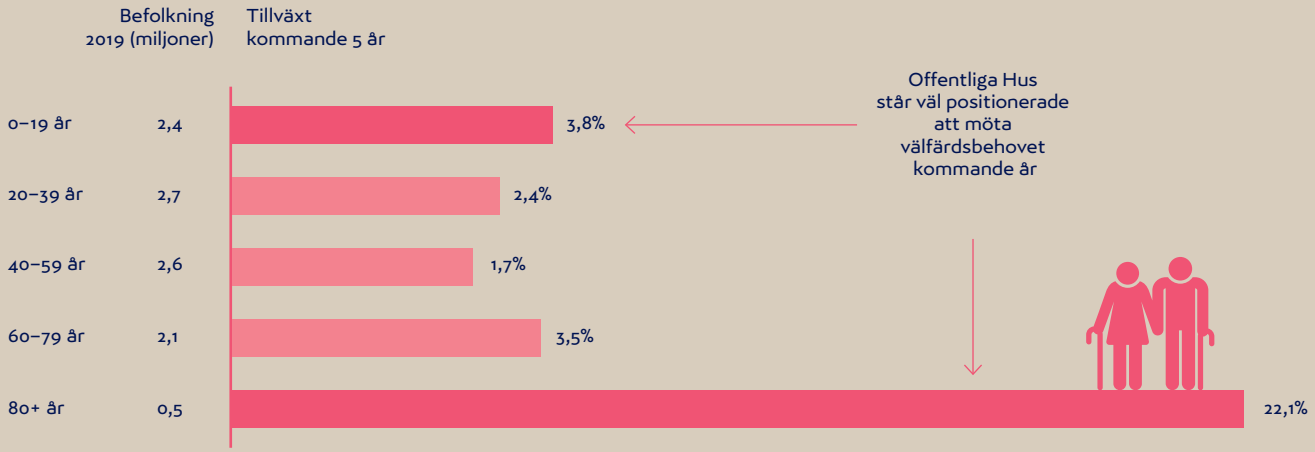
# Marknaden för samhällsfastigheter

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

### ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

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



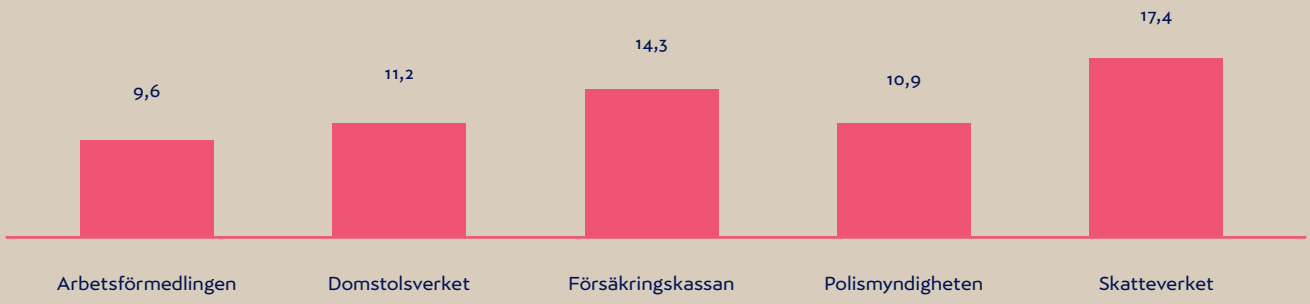

1. Databas, Eurostat
2. SCB
3. Stockholms Län, Västra Götalands län, Skåne län, Södermanlands län, Värmlands län och Dalarnas län

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

Samtidigt som investeringsbehoven ökar står många kommuner redan idag under ekonomisk press. År 2019 gjorde 62 av 290 kommuner ett negativt resultat[5], och skuldsättningen har ökat kontinuerligt sedan 2012[6]. Idag bedöms oMnkring 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.

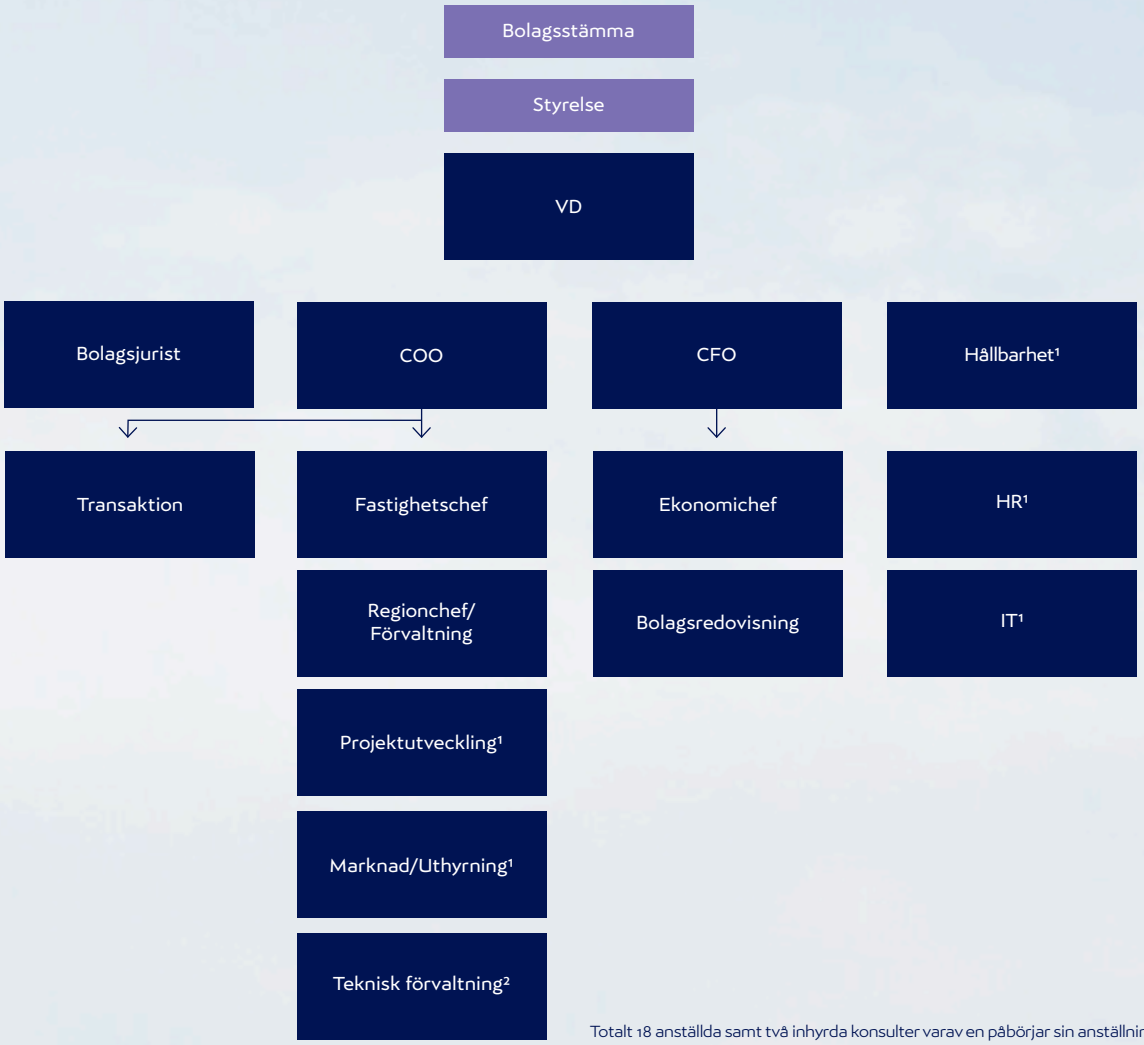
### CORONAKRISENS PÅVERKAN

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

Hyresintäkterna 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 1 295 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 ökats 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 skattetillägg) i samband med en ännu oavslutad skatterevision avseende åren 2016-2019.

I finansnettot ingår totalt 50,9 Mnkr avseende periodisering av upplägningsavgifter och lösenkostnader för förtidslösen av obligationslån. Därtill 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 kvartalsbokslut. 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 34,9 Mnkr (-33,8) och det egna kapital till 2 483,7 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 räntesäkrar skall mötas genom användande av räntederivat. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Covid-19-pandemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfarit väsentliga hyresbortfall och önskemål från hyresgäster om senarelagd hyresbetalning eller rabatterad hyra. Hyresgästerna i Offentliga Hus utgörs till övervägande del av aktörer inom 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 | 4 086 976 | 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** | **5 763 922** | **4 064 938** |
| Räntebärande skulder | 268 691 | 697 245 |
| Ej räntebärande skulder | 362 383 | 348 538 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **631 074** | **1 045 783** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **10 007 839** | **7 718 730** |

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

| | 2020-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Hybrid-obligation | Balanserad vinst | Summa |
| **Ingående eget kapital** | **500** | **971 806** | **575 000** | **1 078 702** | **2 626 009** |
| Periodens resultat | | | | 2 396 | 2 396 |
| Utdelning hybridobligation | | 5 079 | | -32 228 | -27 149 |
| Teckningsoptioner | | | | | |
| **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

| | 2019-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Hybrid-obligation | Balanserad vinst | Summa |
| **Ingående eget kapital** | **500** | **414 697** | **-** | **956 712** | **1 371 909** |
| Periodens resultat | | | | 165 510 | 165 510 |
| Hybridobligation | | | 575 000 | | 575 000 |
| Emissionskostnader hybridobligation | | | | -10 062 | -10 062 |
| Utdelning hybridobligation | | | | -8 458 | -8 458 |
| Teckningsoptioner | | 7 109 | | | 7 109 |
| **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 rörelkrapitalet** | **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 | -25 000 | -10 112 | -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 | 11 347 | -6 520 | -11 700 | -6 520 |
| **Rörelseresultat** | **7 688** | **-19 069** | **-13 763** | **-10 883** |
| | | | | |
| Finansiella poster | -22 307 | -25 562 | -23 626 | 28 104 |
| Bokslutsdispositioner | 52 569 | 12 153 | 52 569 | 12 153 |
| **Resultat före skatt** | **37 950** | **-32 478** | **15 180** | **29 374** |
| Skatt | -3 013 | -1 306 | -3 013 | - |
| **Periodens resultat** | **34 937** | **-33 784** | **12 167** | **29 374** |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Tkr | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec | 2020 okt-dec | 2019 okt-dec |
|---|---|---|---|---|
| **Periodens resultat** | **34 937** | **-33 784** | **12 167** | **29 374** |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Summa totalresultat för året** | **34 937** | **-33 784** | **12 167** | **29 374** |

# Moderbolagets balansräkning

| Tkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 1 400 | - |
| Materiella anläggningstillgångar | 413 | 779 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 3 579 300 | 4 252 945 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **3 581 113** | **4 253 724** |
| | | |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| Kortfristiga fordringar | 632 151 | 172 392 |
| Likvida medel | 322 143 | 746 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **954 294** | **173 138** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **4 535 407** | **4 426 862** |
| | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| | | |
| **Eget kapital** | **2 483 660** | **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 | 365 339 | 224 032 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **475 339** | **327 810** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **4 535 407** | **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/m² | 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 m² | 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%.

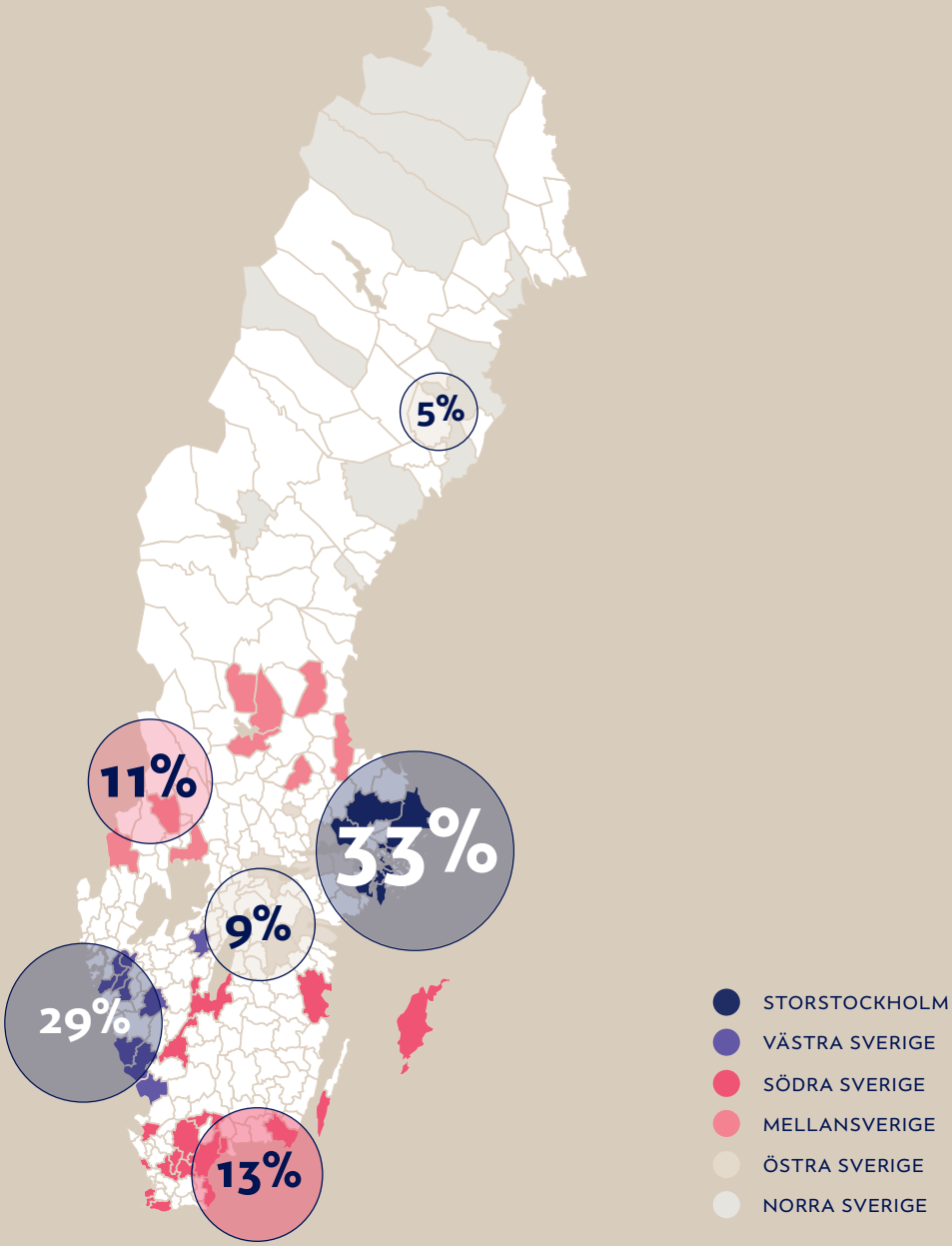
## OFFENTLIGA HUS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

| 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%** |

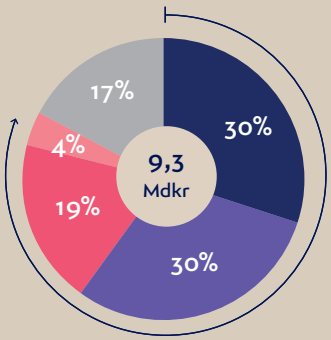
## FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, Mnkr

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

# Geografisk fördelning




# Fördelning av fastighetstyp




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

**83% samhällsfastigheter**

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

# Redovisningsprinciper & noter

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

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

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

## NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

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

| | | |
|---|---|---|
| - | Nordic PM | 35 031 Tkr (25 495) |
| - | AB Fastator | 5 204 Tkr (30 419) |
| - | Offentliga Nordic Property Holding SARL | 1 880 Tkr (24 043) |
| - | Priority AB | 6 209Tkr (0,5) |
| - | OH Management AB | 820 Tkr (4 288) |

## NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. Ränteintäkter avser ränteintäkter från ett projektlån och avser en fastighet som under uppbyggnad och tillträds under 2021. Den finansiella tillgången som är kopplad till dessa ränteintäkter återinns i *"Andra långfristiga finansiella tillgångar"* i balansräkningen. Räntekostnader avser räntekostnader för obligationslån, skulder till kreditinstitut och förvärvsrevser. Periodisering av anskaffningskostnader avser kostnader kopplade till anskaffning av kapital som har aktiverats mot skuldbeloppet och som skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt tre tomträttsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner 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 | 18 feb 2021 |
| Årsredovisning 2020 | 9 april 2021 |
| Delårsrapport januari-mars 2021 | 6 maj 2021 |
| Årsstämma 2020 | 20 maj 2021 |
| Delårsrapport januari-juni 2021 | 19 juli 2021 |
| Delårsrapport januari-september 2021 | 9 nov 2021 |
| Bokslutskommuniké 2021 | 16 feb 2022 |

Fredrik Brodin
*Verkställande direktör*

Björn Rosengren
*Styrelseordförande*

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

Carl Bildt
*Styrelseledamot*

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

Magdalena Schmidt
*Styrelseledamot*

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

Mari Broman
*Styrelseledamot*

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

Svante Bengtsson
*Styrelseledamot*

Vice VD och COO på 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** | Ränteintäkter minus räntekostnader i den aktuella perioden. |
| **RÄNTETÄCKNINGSGRAD** | Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till Räntenetto under den senaste rullande 12-månadersperioden. |
| **SOLIDITET** | Eget kapital i relation till totala tillgångar. |
| **SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD** | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde. |
| **TOTAL BELÅNINGSGRAD** | Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång. |

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

OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se