

Q1

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2020



**OFFENTLIGA
HUS**



Innehållsförteckning

Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	2
VD-ord	3
Offentliga hus i korthet	4
Våra affärsområden	5
Hållbarhet	6
Finansiell information	8
Finansiell ställning för koncernen	9
Koncernens förändring i eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Finansiell ställning för moderbolaget	13
Fastighetsbestånd	15
Redovisningsprinciper & noter	17
Avstämning nyckeltal	19
Aktuell intjäningsförmåga	19
Finansiell rapportering	20
Kontakt	21

Koncernens nyckeltal

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019	Rullande 12 mån
Intäkter	120 683	69 863	322 664	373 484
Förvaltningsresultat	21 753	10 442	62 496	72 022
Balansomslutning	8 035 222	4 444 158	7 718 730	-
Soliditet, %	32,8%	32,1%	34,0%	-
Säkerställd belåningsgrad, %	45,4%	46,9%	43,7%	-
Fastighetsvärde	7 259 912	4 057 899	7 192 802	-
EPRA NAV, TSEK	2 363 376	1 689 417	2 367 718	-

Väsentliga händelser

- I januari tillträdde Offentliga Hus nya ledningsgrupp sina roller.
- I januari tecknades även avtal om förvärv av två fastigheter, Borås Saturnus 14 samt Södertälje Torpeden 8. Det samlade fastighetsvärdet i de två transaktionerna uppgår till 257 MSEK. Fastigheten i Borås uppgår till drygt 9 000 kvadratmeter och är upplåten till offentlig verksamhet, där de största hyresgästerna är Västra Götalandsregionen och Borås Stad. Fastigheten i Södertälje uppgår till 3 700 kvadratmeter och består av lokaler för huvudsakligen rehabilitering och daglig verksamhet. Fastigheterna tillträdde i månadsskiftet mars-april 2020.
- I mars förstärktes organisationen med tre nya nyckelmedarbetare inom transaktion och fastighetsförvaltning och -utveckling. Jenny Diaz Jernberg rekryterades som projektledare för transaktioner. Hon kommer närmast från Pangea Property Partners där hon har arbetat med fastighetstransaktioner och analys. Bolaget rekryterade även Terese Filipsson som ny fastighetschef. Terese har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från Nordic PM där hon varit förvaltningschef. Därtill rekryterades Cecilia Gynnerstedt som ekonomichef. Cecilia har en flerårig erfarenhet från liknande roller hos Stendörren, Profi och Alecta. Samtliga tillträder sina roller under våren och försommaren.
- Kreditinstitutet Nordic Credit Rating bekräftade i mars att bolagets kreditrating BB- ligger fast trots den pågående Coronakrisen.
- Som ett led i att stärka bolaget inför kommande börsnotering utsåg Offentliga Hus två nya styrelseledamöter med expertis inom hållbarhet, kommunal förvaltning samt fastighetsrätt. Mari Broman har bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i Göteborgs kommun, styrelseuppdrag i noterade bygg- och fastighetsbolag samt gedigen kompetens inom hållbarhetsarbete. Magdalena Schmidt är advokat med mer än 25 års erfarenhet av affärsjuridik med inriktning mot fastighetsrätt och är idag partner på advokatbyrån Ramberg.



Vi står starka i pandemin



I tider av oro som vi nu upplever ställs hela samhället inför stora utmaningar på ett sätt som Sverige inte upplevt i modern tid. Vi bör vara ödmjuka inför det faktum att vi ännu inte ser slutet av Coronakrisen eller hur återhämtningen i ekonomin kommer att se ut. I krisen framträder dock ett Sverige som med sina starka statsfinanser tar ett stort samhällsansvar och stödjer både näringsliv och offentlig sektor. Vårt välfärdssamhälle står sig fortsatt starkt och det är på den grunden vi sedan 2012 fokuserat på att bli en leverantör av samhällsfastigheter med det offentliga som primär hyresgäst.

Offentliga Hus fokuserar på tre huvudsegment; *utbildning, vård & omsorg* samt *kontor & verksamhetslokaler för offentlig verksamhet*. Våra hyresgästers lokalbehov samvarierar över tid med landets befolkningsutveckling och demografi. De snabba svängningar som vi nu ser i ekonomin har endast en marginell påverkan på våra hyresintäkter och kostnader. Värdet av vår fastighetsportfölj är tätt förknippat med fastigheternas förmåga att producera ett hyresöverskott samt marknadens avkastningskrav på samhällsfastigheter. Marknaden för samhällsfastigheter är fortsatt stabil och vi ser inte heller här att förutsättningarna har förändrats av krisen, varför våra marknadsvärderingar i allt väsentligt är oförändrade sedan årsskiftet.

Resultatet för första kvartalet innebär en ökning av hyresintäkterna med 73% jämfört med samma kvartal förra året medan förvaltningsresultatet ökade med hela 120%. Samtidigt har det genomsnittliga beståndet av förvaltningsfastigheter

ökat med ca 80%. Bolaget värderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal och per 31 mars 2020 uppgick värdet till 7,26 miljarder kronor.

Bolagets rating hos Nordic Credit Rating (NCR) är BB- och detta kreditbetyg bekräftades av NCR i mars med hänvisning till vår stabila hyresgästmix och förhållandevis långa hyreskontrakt, som ger styrka i den rådande ekonomiska krisen.

Våra ägare har högt ställda ambitioner för bolaget och dess långsiktiga tillväxt. Ägarnas beslut om notering av bolagets stamaktie på Nasdaq Stockholm First North Premier Growth Market under 2020 ligger fast. Vår bedömning är att efterfrågan på aktier i noterade fastighetsbolag med fokus på kassaflödesbärande fastigheter med stabila hyresintäkter är fortsatt hög. Arbetet bakom kulisserna för att förbereda bolaget för börsintroduktionen fortlöper med målet inställt på att alla väsentliga funktioner i bolaget skall skötas med egen personal innan årets slut.

Hållbarhet är en integrerad del av affärsidén hos Offentliga Hus. Ett hållbart förhållningssätt är ett måste för att kunna skapa fastighetslösningar som stärker samhällets utveckling och välfärd på sikt. Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

1. Att bygga partnerskap för välfärden. Detta handlar om att vi vill bygga bolaget med lyhördhet och i nära samarbete med våra hyresgäster som dagligen bedriver viktig samhällsservice i våra lokaler.
2. Strävan efter långsiktiga fastighetslösningar, vilket ger uthållighet och finansiell styrka.
3. Att skapa fastigheter som främjar människors välbefinnande. För varje område har vi antagit konkreta mål på kort och lång sikt, som kopplar an till sikt FN:s globala hållbarhetsmål.

Trots den påtagliga stress och ovisshet inför framtiden som Coronakrisen medför ser vi mycket positivt på framtiden för Offentliga Hus.

Fredrik Brodin
VD

Offentliga Hus i korthet

OFFENTLIGA HUS ÄR ETT TILLVÄXTORIENTERAT FASTIGHETSBOLAG SOM PÅ ETT LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART SÄTT ÄGER OCH FÖRVALTAR 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 samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för skola, vård och omsorg samt lokaler för kommunal förvaltning.

STABIL TILLVÄXT MED SIKTE PÅ BÖRSNOTERING

Offentliga Hus grundades 2011 och har sedan dess växt stabilt med kvalitet för hyresgästerna. Vårt fokus på långsiktighet, aktivt ägande och marknadsmässiga villkor har gjort oss till en attraktiv samarbetspartner till offentligt finansierade verksamheter i behov av effektiva fastighetslösningar som främjar mänskligt välbefinnande.

Bolaget ska fortsätta växa med sikte på en börsnotering under 2020.



FASTIGHETER

216st



FASTIGHETSVÄRDE

7,26

MDSEK



HYRESINTÄKTER

121

MSEK



DRIFTNETTO

75

MSEK

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE



PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER



KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Verksamhetsområden



Ägande och underhåll av samhällsfastigheter

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



Förbättring av befintliga lokaler

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



Nybyggnation och utveckling av nya samhällsfastigheter

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. Reducera energiförbrukningen med 3%/m²

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 har elavtal



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

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hysesintäkterna för första kvartalet uppgick till 120,7 MSEK (69,9), en ökning med 73% jämfört med föregående år. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärv genomförda under 2019 samt även omförhandlade kontrakt. Driftnettot uppgick till 75,1 MSEK (46,2), en ökning med 63%.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en säkerställd belåningsgrad på 45 (47)%. Räntekostnader är också koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har räntederivat om 1 295 MDSEK som bidrog med värdeförändringar om -4,8 MSEK (-10) under perioden. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -35,5 MSEK (23,4). Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 3,50% inklusive effekten av ränteswappar. Exklusive ränteswapparna uppgår snitträntan till 3,42%. Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,49% med en snittmarginal om 2,22%. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 3,0 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,8 år (inklusive effekt av swapparna).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -4,1 MSEK (-5,2) och uppskjuten skatt till 20,7 MSEK (10,3). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. I perioden har den uppskjutna skatten påverkats med cirka 10 Mkr av en justering i beräkningen av uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats med skattesatsen 21,4% och den uppskjutna skatteskulden med 20,6%.

Under första kvartalet har cirka en fjärdedel av portföljen värderats externt. Värdeförändringarna uppgår till -13,5 MSEK (44,8) vilket utgör ett netto av ej värderingshöjande investeringar om cirka -20 MSEK samt värdejusteringar av befintliga och förvärvade fastigheter om cirka 6 MSEK. Marknadsvärdet per den 31 mars uppgick till 7 259 MSEK (7 192). Under första kvartalet har två fastigheter förvärvats samt tre avyttrats. Redovisat värde per 31 mars för de förvärvade fastigheterna uppgår till 79,5 MSEK.

Periodens resultat uppgick till 21,8 MSEK (53,0). Minskningen beror i all väsentligt på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2020 till 2 638 MSEK (2 626 MSEK). Under perioden har utdelning på hybridobligationen om 10,2 MSEK utgått. Hybridobligationen uppgår nominellt till 575 MSEK och emitterades under fjärde kvartalet 2019 med en evig löptid och rörlig nominell ränta om STIBOR 90 dagar plus 685 räntepunkter. Soliditeten uppgick till 32,8 (34,0)%. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 225,6 MSEK (116,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 28,5 MSEK (16,4).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration från det närliggande bolaget OH Management AB. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive

dotterbolag. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till -12,2 MSEK (-19,5) och det egna kapital till 1 447,0 MSEK (1 469,4)

PERSONAL

Offentliga Hus har per 31 mars tre anställda, vilka är VD, CFO samt fastighets- och transaktionschef. All annan central administration köps från OH Management AB som ägs till 50% av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50% av Offentliga Nordic Property Holding SARL. Från och med andra kvartalet är huvuddelen av all personal som utför centrala administrationstjänster anställda i Offentliga Hus varför debiteringarna från OH Management kommer minska betydligt. Under andra kvartalet 2020 tillträder även den nyanställda fastighetschefen, projektledaren för transaktioner samt ekonomichefen sina anställningar i Bolaget. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som är ett dotterbolag till Fastator.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den löpande intäktsrisken är begränsad då hyresavtalen till övervägande del är tecknade med offentlig sektor (kommuner, regioner och stat) med långa löptider och där kreditrisken är låg. Risker finns i övrigt huvudsakligen inom projektutveckling (där projektkostnader kan felbedömas) samt inom kapitalförsörjningen där tillgången på krediter kan variera över tid och räntekostnader kan stiga. Bolagets finanspolicy stipulerar att ränterisker skall mötas genom användande av räntederivat. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget en derivatportfölj bestående av ränteswappar omfattande totalt 1 295 MSEK i nominellt belopp där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 2,9 år och den genomsnittliga räntesatsen uppgår till 0,49%. Inga väsentliga nya eller förändrade risker och osäkerhetsfaktorer har identifierats under året.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

AKTIEÄGARE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordact AB, som i sin tur ytterst ägs till 50% av AB Fastator (publ) samt till 50% av Offentliga Nordic Property Holding SARL.

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2020 kv 1	2019 kv 1	2019	Rullande 12 apr – mar
Intäkter ¹		120 683	69 863	322 664	373 484
Fastighetskostnader		-45 560	-23 674	-110 231	-132 117
Driftnetto		75 123	46 189	212 433	241 367
Central administration		-10 379	-10 782	-36 511	-36 108
Finansnetto	2	-42 991	-24 965	-113 426	-131 452
Förvaltningsresultat		21 753	10 442	62 496	73 807
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden		1 240	-	-3 026	-1 786
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade		-13 546	44 811	177 717	119 360
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		467	-	-4 687	-4 220
Värdeförändring derivat		-4 762	-7 366	-9 987	-7 383
Resultat före skatt		5 153	47 887	222 513	179 779
Aktuell skatt		-4 053	-5 150	-16 644	-15 547
Uppskjuten skatt		20 745	10 272	-40 359	-29 886
Periodens resultat		21 845	53 009	165 510	134 346

¹⁾ Vidaredebiterade kostnader uppgår till 5,1 MSEK (4,5) för första kvartalet 2020

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019	Rullande 12 apr – mar
Periodens resultat	21 845	53 009	165 510	134 346
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	21 845	53 009	165 510	134 346
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	21 845	53 009	165 510	134 346
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa	21 845	53 009	165 510	134 346

Koncernens balansräkning

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	7 259 912	4 057 899	7 192 802
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	-	43 413
Inventarier	5 472	6 330	5 880
Pågående projekt	-	12 150	5 605
Summa materiella anläggningstillgångar	7 312 877	4 076 379	7 247 700
Andelar i intressebolag	199 432	138 311	195 140
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	58 234	47 111	48 017
Summa finansiella anläggningstillgångar	257 666	185 422	243 158
Kortfristiga fordringar	239 125	107 167	111 076
Likvida medel	225 554	75 190	116 796
Summa omsättningstillgångar	464 679	182 357	227 872
SUMMA TILLGÅNGAR	8 035 222	4 444 158	7 718 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	971 806	414 697	971 806
Hybridobligation	575 000	-	575 000
Balanserad vinst	1 090 355	1 009 721	1 078 702
Summa eget kapital	2 637 661	1 424 918	2 626 009
Uppskjutna skatteskulder	283 938	254 017	304 693
Skulder till kreditinstitut	3 159 958	1 842 977	2 447 925
Obligationslån	1 240 945	684 735	1 238 891
Leasingskuld	47 493	-	43 143
Derivat	16 777	10 482	12 016
Summa långfristiga skulder	4 749 111	2 792 211	4 046 938
Räntebärande skulder	138 303	58 810	697 245
Ej räntebärande skulder	510 147	168 219	348 538
Summa kortfristiga skulder	648 450	227 029	1 045 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 035 222	4 444 158	7 718 730

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

2020-03-31					
	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				21 845	21 845
Utdelning hybridobligation				-10 193	-10 193
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat				11 652	11 652
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					-
Utgående eget kapital	500	971 806	575 000	1 090 354	2 637 661

2019-03-31					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	500	414 697	-	956 712	1 371 909
Periodens resultat				53 009	53 009
Övrigt totalresultat för året				-	-
Summa totalresultat				53 009	53 009
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					
Utgående eget kapital	500	414 697		1 009 721	1 424 918

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

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	64 744	35 407	175 922
Avskrivningar	326	391	1 249
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	785	-
Erhållen ränta	5	2	-
Betald ränta	-32 704	-16 348	-96 177
Betalda inkomstskatter	-3 888	-3 859	-1 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	28 483	16 378	79 756
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-97 594	-14 322	-34 842
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	152 763	35 944	206 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 652	38 000	251 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-112 185	-75 031	-3 185 470
Avyttring fastigheter	7 100	4 300	59 076
Investering i intresseföretag	-	-	-49 906
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-10 000	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 085	-70 731	-3 126 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	-	-	550 000
Hybridobligation	-	-	564 939
Upptagna lån	367 018	44 676	1 948 031
Amortering av lån	-216 901	-13 914	-80 476
Teckningsoptioner	-	-	7 109
Betald utdelning hybridobligation	-9 926	-	-
Lämnad aktieutdelning	-	-	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140 191	30 762	2 964 602
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	108 758	-1 969	39 637
Likvida medel vid årets början	116 796	77 159	77 159
Likvida medel vid årets slut	225 554	75 190	116 796

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Nettoomsättning		-	
Övriga rörelseintäkter	1 343	6 217	14 772
Summa rörelsens intäkter	1 343	6 217	14 772
Kostnader för ersättning till anställda	-3 352	-1 758	-5 629
Övriga rörelsekostnader	-4 894	-7 066	-21 692
Resultat från koncernföretag	-	-	-6 250
Rörelseresultat	-6 903	-2 606	-19 069
Finansiella poster	-5 256	-16 916	-25 562
Bokslutsdispositioner	-	-	12 153
Resultat före skatt	-12 159	-19 522	-32 478
Skatt	-	44	-
Periodens resultat	-12 159	-19 478	-32 478

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Periodens resultat	-12 159	-19 478	-32 478
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året	-12 159	-19 478	-32 478

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2 816	1 041	779
Finansiella anläggningstillgångar	4 484 592	2 152 761	4 252 945
Summa anläggningstillgångar	4 487 408	2 153 802	4 253 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga kundfordringar	184 338	112 811	172 392
Likvida medel	10 423	3 820	746
Summa omsättningstillgångar	194 761	116 631	173 138
SUMMA TILLGÅNGAR	4 682 169	2 270 433	4 426 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 458 672	421 169	1 502 649
Årets resultat	-12 159	-19 478	-33 784
Summa eget kapital	1 447 013	402 191	1 469 365
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 841 398	1 726 840	2 629 687
Summa långfristiga skulder	2 841 398	1 726 840	2 629 687
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	88 675	34 283	103 778
Ej räntebärande skulder	305 083	107 119	224 032
Summa kortfristiga skulder	393 758	141 402	327 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 682 169	2 270 433	4 426 862

Fastighetsbeståndet

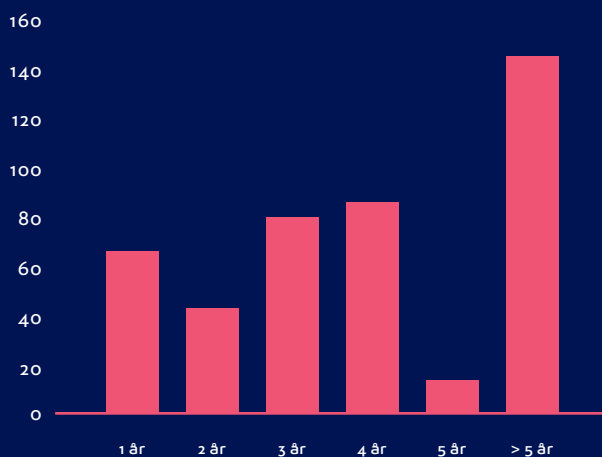
	2019 kv 1	2019 kv 2	2019 kv 3	2019 kv 4	2020 kv 1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,1	97,7	94,4	94,0
Antal fastigheter	212	213	213	217	216
Hysesvärde, MSEK	262,8	307,3	412,3	468,5	469,6
Verkligt värde, MSEK	4 058	4 735	4 735	7 193	7 260
Återstående löptid, kontrakt	5,3	5,0	5,5	4,8	4,7
Återstående löptid, kontrakt, exkl Svevia	6,2	5,4	5,6	5,2	5,0
Snitthyra, kr/kvm	800	836	1 142	1 053	1 022

TOP 10 HYRESGÄSTER

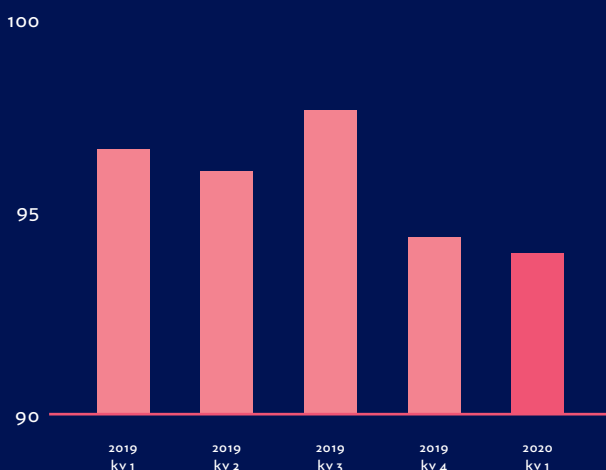
Offentliga Hus har en väldiversifierad hyresgäststruktur med över 400 hyresgäster. Totala uthyrningsbara kvadratmeter uppgår till 484 KKVM där portföljen bestående av vägstationer uppgår till cirka 150 KKVM. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 4,7 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 33% förfaller om fem år eller senare. Under 2020 är det enbart 15% som förfaller. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,0%.

Hyresgäst	% av totalt uthyrd årshyra
Scania CV AB	9,1%
Strängnäs Fastighets AB (Strängnäs kommun)	8,1%
Polismyndigheten	7,1%
Region Dalarna	6,0%
Svevia AB	5,6%
Region Värmland	5,4%
Norrtälje Kommun	3,9%
Anocca AB	3,7%
Kungliga Tekniska Högskolan, KTH	3,6%
Sameskolstyrelsen	2,9%

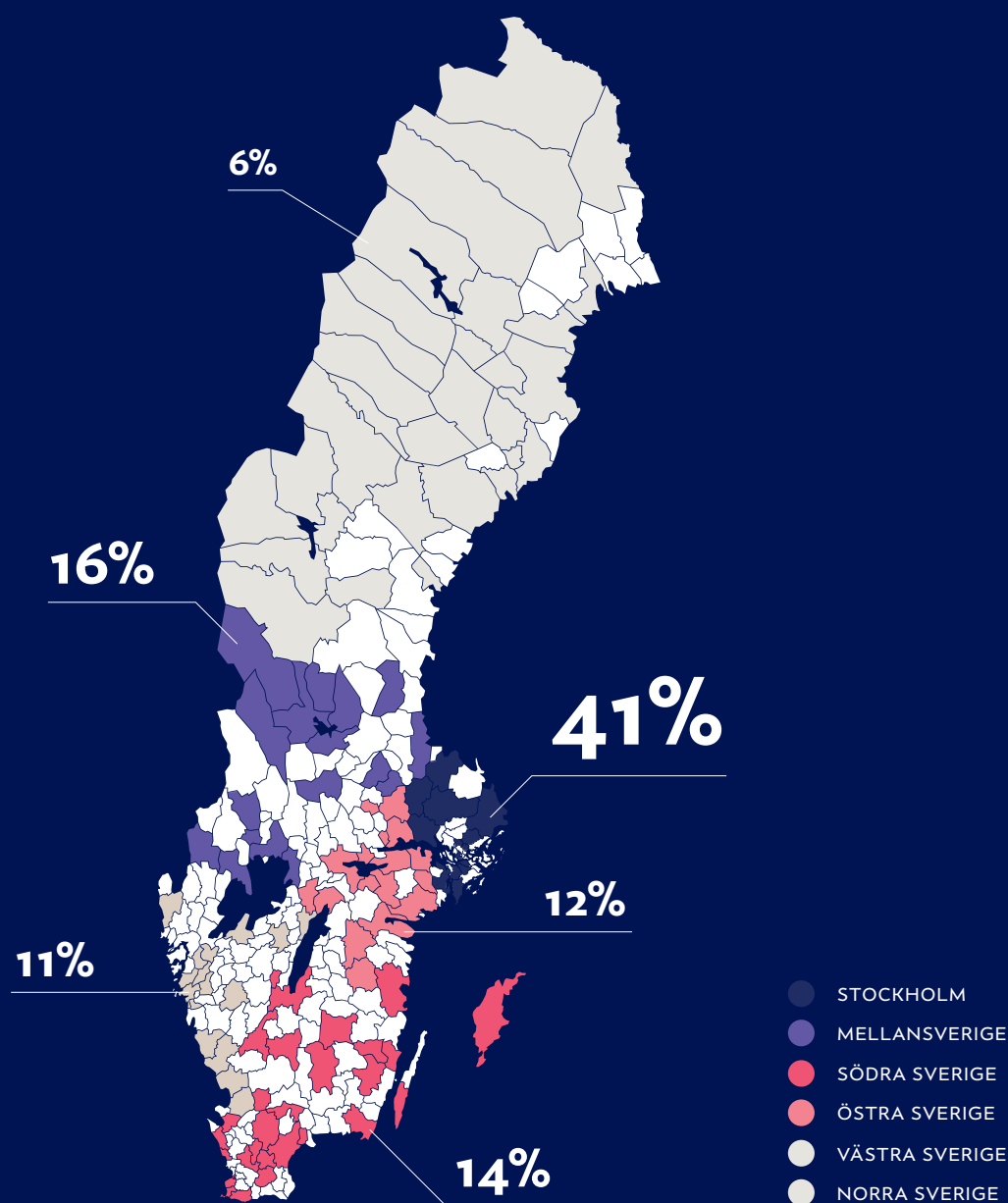
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA, MSEK



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



Geografisk närvaro



Portföljfördelning



Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

FRÅN 1 JANUARI 2020

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

SOLIDITET, %

Eget kapital plus aktieägarinlåningen dividerat med balansomslutningen på balansdagen.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

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

HYRESVÄRDE, SEK

Kontrakterad årshyra ökad med bedömd marknadsmässig årshyra för vakanta ytor.

GENOMSNIITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÖPTID, ÅR

Genomsnittlig återstående kontraktstid viktad utifrån hyresvärde, uttryckt i år.

EPRA NAV

Eget kapital exklusive hybridobligation, derivat och uppskjuten skatt.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

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

Under första kvartalet 2020 har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Offentliga Hus köper i huvudsak central administration och fastighetsrelaterade tjänster från de närstående bolagen. Tjänsterna är reglerade i avtal och sker på marknadsmässiga villkor. Under perioden uppgick de köpta tjänsterna till följande belopp:
- | | |
|---|--------------------|
| - Nordic PM | 7 635 TSEK (6 150) |
| - AB Fastator | 2 120 TSEK (7 980) |
| - Offentliga Nordic Property Holding SARL | 1 880 TSEK |
| - Priority AB | 1 734 TSEK |
| - OH Management AB | 820 TSEK (1 676) |

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

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

skrivs av över lånets löptid. Tomträttsavgälden redovisas som finansiell kostnad enligt IFRS 16 och avser tomträttsavgälder för totalt tre tomt-rättsavtal. Värdeförändringen av syntetiska optioner avser förändringen i marknadsvärdet av de syntetiska optioner som har tecknats av nyckelpersoner till Offentliga Hus. Dessa består av styrelseordförande Björn Rosengren samt anställda i ägarbolaget AB Fastator (publ), varför de redovisas som finansiell kostnad och inte personalkostnad.

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019	Rullande 12, apr – mar
Ränteintäkter	222	2	951	1 172
Räntekostnader	-35 502	-23 435	-102 755	-114 822
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader	-5 342	-1 532	-10 201	-14 101
Tomträttsavgäld	-1 544	-	-1 421	-2 965
Värdeförändring, syntetiska optioner	-735	-	-	-735
Summa finansnetto	-42 991	-24 965	-113 426	-131 451

Avstämning nyckeltal

MSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Balansomslutning	8 035	4 444	7 719
Eget kapital	2 638	1 425	2 626
Soliditet %	32,8%	32,1%	34,0%
Fastighetsvärde	7 260	4 058	7 193
Räntebärande skulder til kreditinstitut	3 298	1 902	3 145
Säkerställd belåningsgrad %	45,4%	46,9%	43,7%
Eget kapital	2 638	1 425	2 626
Hybridobligation	-575	-	-575
Derivat	17	10	12
Uppskjuten skatt	284	254	305
EPRA NAV, MSEK	2 363	1 689	2 368

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- eller vakansförändringar eller fastighetsförvärv som ännu inte tillträtts.

Offentliga Hus resultaträkning påverkas dessutom av centrala administrationskostnader, finansiella kostnader i form av räntor, 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 inklusive tillägg per balansdagen samt budgeterade fastighetskostnader.

Hyresintäkter	470 400
Fastighetskostnader	-137 521
Driftnetto	332 879

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 6 maj 2020 klockan 07.00.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-juni	19 aug 2020
Delårsrapport januari-september	5 nov 2020
Bokslutskommuniké 2020	18 feb 2021

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Carl Bildt
Styrelseledamot

Mari Broman
Styrelseledamot

Magdalena Schmidt
Styrelseledamot

Svante Bengtsson
Styrelseledamot

Pierre Ladow
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Nybrogatan 3
114 34 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





OFFENTLIGA
HUS

www.offentligahus.se