

Delårsrapport 2021

1 januari – 30 juni 2021



OFFENTLIGA
HUS



Innehållsförteckning

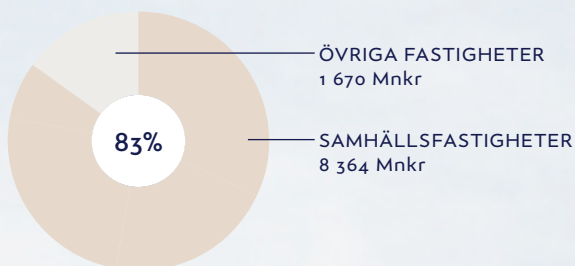
Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	3
Offentliga hus i korthet	5
Hållbarhet	6
Hållbarhetsmål	7
Finansiell information	8
Finansiell ställning för koncernen	10
Koncernens förändring i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Finansiell ställning för moderbolaget	14
Fastighetsbestånd	16
Redovisningsprinciper & noter	18
Avstämning nyckeltal	20
Finansiell rapportering	21
Kontakt	22
Definitioner	23

Koncernens nyckeltal

Utvalda Nyckeltal, angivna i Tkr, procent eller kr/aktie	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Intäkter, Tkr	311 518	243 146	535 383
Förvaltningsresultat, Tkr	40 173	42 035	42 223
Balansomslutning, Tkr	10 527 684	8 117 103	10 007 839
Soliditet, %	38,7%	31,2%	36,1%
Säkerställd belåningsgrad %	22,9%	45,8%	45,2%
Fastighetsvärde, Tkr	10 033 890	7 381 380	9 338 051
EPRA NRV, Tkr	3 951 419	2 268 912	3 377 925
Genomsnittligt antal utestående aktier	255 970 150	200 000 000	210 551 750
Utestående aktier bokslutsdag	255 970 150	200 000 000	255 970 150
EPRA NRV / aktie	15,44	11,34	13,20

Starkt fokus på Samhällsfastigheter

Portföljen av Samhällsfastigheter är väl diversifierad över de fastighetstyper som av Bolaget anses vara attraktiva och utgör per den 30 juni 2021 83 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Resterande 17 procent av fastighetsportföljen utgörs av kontor, infrastruktur och studentboende uthyrda till privata bolag.

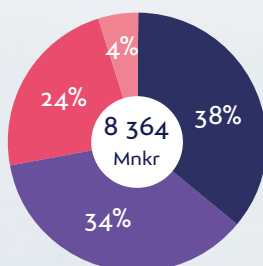


Färgkoder avser diagram visade nedan.

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

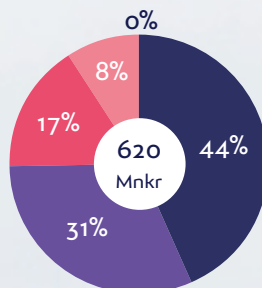
SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE¹

FASTIGHETSTYP
Andel av totalt värde på Samhällsfastigheter.



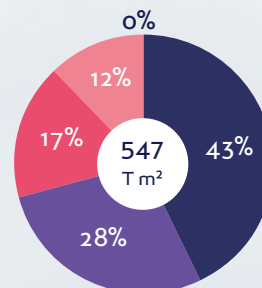
SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ KONTRAKTERAD ÅRSHYRA²

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av totalt kontrakterad årshyra för Samhällshyresgäster.



SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ UTHYRINGSBAR YTA

HYRESGÄSTKATEGORIER
Andel av total uthyrbningsbar yta för Samhällshyresgäster.



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

Väsentliga händelser under det andra kvartalet

1 april – 30 juni 2021

- Den 14 april offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) att man kontrollerar 96,9 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus i Norden AB (publ) (Offentliga Hus). Vidare offentliggjorde SBB att man förlänger acceptfristen av budpliktserbjudandet till den 29 april 2021. Efter den förlängda acceptfristens utgång kontrollerade SBB 98 procent av aktierna och rösterna.
- Den 14 april avhölls extra bolagsstämma varvid den tidigare styrelsen entledigades. Till ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma valdes Ilija Batljan, Eva-Lotta Stridh och Oscar Lekander. Ilija Batljan valdes till ny styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- Vid konstituerande styrelsemöte den 14 april beslutade den nya styrelsen att entlediga Fredrik Brodin som verkställande direktör och att utse Lars Thagesson till ny tillförordnad verkställande direktör med omedelbar verkan. Vidare beslutades att entlediga Magnus Sundell som vice verkställande direktör.
- Den 28 april ansökte Styrelsen för Offentliga Hus om avnotering av bolagets aktie från Nasdaq First North Premier Growth Market och den 30 april godkände Nasdaq denna ansökan. Sista dag för handel i Offentliga Hus aktie på First North Premier Growth Market blev den 14 maj 2021.
- Den 7 juni 2021 avhölls årets ordinarie årsstämma i Offentliga Hus varvid det bland annat beslutades om byte av revisor till Ernst & Young AB.

Händelser efter periodens utgång

- I början av juli 2021 har säkerställda banklån om totalt cirka 2,0 Mdkr återbetalats vilket finansierats med räntebärande ägarlån från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.



Offentliga Hus i korthet

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

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

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

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

Offentliga Hus noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 23 oktober 2020 och bolaget fick över 10 000 nya aktieägare. Noteringen innebar ett likviditetstillskott till bolaget om drygt 1,1 Mdkr vilket gav möjligheter till en fortsatt målmedveten tillväxt inom bolagets tre huvudsegment vård och omsorg, utbildning och kontor för offentlig förvaltning. Efter att bolagets huvudägare i december 2020 sålt sina aktier till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och en därpå följande budpliktsprocess, avnoterades Offentliga Hus aktie från Nasdaq First North Premier Growth Market den 30 april 2021.

Nyckeltal januari – juni 2021



FASTIGHETER

143st



FASTIGHETSVÄRDE

10,0

Mdkr



HYRESINTÄKTER

311,5

Mnkr



DRIFTNETTO

189,2

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE



PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER



KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

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 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
2. Årlig hållbarhetsredovisning
3. Samhällsengagemang

Mål – lång sikt

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



LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

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



MÄNNISKAN I CENTRUM

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 311,5 Mnkr (243,1), en ökning med 28% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 189,2 Mnkr (153,3), en ökning med 23%. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till förändringen av fastighetsportföljen som genom förvärv, investeringar och värdetillväxt ökat med 36% jämfört med 30 juni 2020.

Offentliga Hus finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 54,0% (57,0) och den säkerställda belåningsgrad (lån med fastighetspant) sjönk till 22,9% (45,2) som effekt av att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") ersatt 1 884 Mnkr av den säkerställda bankskulden med räntebärande ägarlån. Efter periodens utgång har denna process fortsatt varvid den säkerställda belåningsgraden sjunkit till 3,2%. 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 1 346 Mnkr vars marknadsvärde förändrades med 9,5 Mnkr under perioden (-16,3). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 74,7 Mnkr (77,7) och finansnettot uppgick till -99,0 Mnkr (-88,1). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot 11,0 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter, kostnader förknippade med förtidslösen av lån om 18,0 Mnkr, tomrättsavgälder om 0,7 Mnkr samt positiv värdeförändring av det syntetiska optionsprogrammet om 5,6 Mnkr. Den genomsnittliga räntan på all extern räntebärande skuld var vid rapportdatumet 2,63% (3,39) inklusive effekten av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgick snitträntan till 2,49% (3,30). Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,12% (2,42). Under kvartalet har bankskulder om 1 884 Mnkr förtidsamorterats och ersatts av aktieägarinlåning från SBB och bankskulder om 1 964 Mnkr sagts upp för återbetalning i början av juli.

Kostnaderna för central administration uppgick till 50,0 Mnkr (23,1) vilket inkluderar omstruktureringskostnader om 14,3 Mnkr och 1,7 Mnkr kostnader relaterade till budpliktsprocessen. Därtill har den låga nivån av fastighetstransaktioner under halvåret medfört att endast 0,6 Mnkr i transaktionsarvoden har aktiverats (2,7).

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -6,3 Mnkr (-5,7) och uppskjuten skatt till -126,6 Mnkr (25,0). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden stigit med 6,1% till 10 034 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,3% (4,4) på rullande 12 månaders basis.

Från och med delårsrapporten för det första kvartalet 2021 har Offentliga Hus värderingsprinciper av fastighetsbeståndet harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av ovan så har hela beståndet extern-

värderats med värdetidpunkt 2021-06-30 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 10 033,9 Mnkr (7 381,4). Under perioden har fastigheter för 166 Mnkr förvärvats och fastigheter för 177 Mnkr avyttrats. Därtill har 142 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell nedan).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2021 jan-juni	2020 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	9 338	7 193
Förvärv av fastigheter	166	2 267
Försäljning av fastigheter	-177	-364
Investeringar i befintliga fastigheter	142	230
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	565	12
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 034	9 338

Periodens resultat uppgick till 476,7 Mnkr (-77,9). Utöver det högre driftnettot förklaras resultatökningen i allt väsentligt av de högre värdeförändringarna av fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan. Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2021 till 4 070 Mnkr (2 536). Soliditeten uppgick till 38,9% (32,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 207,4 Mnkr (87,8). Därtill fanns en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 250 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -35,4 Mnkr (99,7).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga och förvalta aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration i form av löner till anställda och inköpta tjänster. Dessa faktureras vidare till koncernens dotterbolag tillsammans med vissa andra kostnader. Kvarstående kostnader är sådana kostnader som ej kan hänföras till fastigheterna eller driften av respektive dotterbolag. Periodens resultat för moderbolaget uppgår till 7,2 Mnkr (-12,0) och det egna kapital till 2 445 Mnkr (1 446).

PERSONAL

Offentliga Hus har per 30 juni 2021 17 anställda. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen en bolagsjurist, nio ekonomer (inklusive ekonomichef), tre regionchefer inom fastighetsförvaltning och en projektutvecklare. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från externa leverantörer såsom Nordic PM AB. Då bolaget är inne i en integrationsfas med SBB kommer samtliga anställda frånträda sina tjänster under året.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 2021¹

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SBB I NORDEN AB	250 894 567	98,02	98,02
CACEIS BANK, LUXEMBOURG BRANCH	2 077 310	0,81	0,81
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A	2 076 958	0,81	0,81
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	132 800	0,05	0,05
J.P. MORGAN SECURITIES PLC	48 315	0,02	0,02
SWEDBANK FÖRSÄKRING	38 284	0,01	0,01
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	33 657	0,01	0,01
MORGAN STANLEY & CO INTL PLC	32 354	0,01	0,01
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	30 020	0,01	0,01
CBLDN-ISRAEL DISCOUNT BANK-FOR RES	23 948	0,01	0,01
Övriga	581 937	0,23	0,23
Totalt	255 970 150	100,00	100,00

1. Baserat på fullständig ägarförteckning från Euroclear per 30 juni 2021.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande 12 mån jul 20-jun 21
Intäkter	311 518	243 146	157 057	122 463	535 383	603 756
Fastighetskostnader	-122 342	-89 849	-64 550	-44 289	-185 190	-217 683
Driftnetto	189 177	153 297	92 508	78 174	350 193	386 073
Central administration	-50 038	-23 115	-30 673	-12 735	-75 591	-102 514
Finansnetto	-98 966	-88 147	-55 523	-45 156	-232 379	-243 198
Förvaltningsresultat	40 173	42 035	6 311	20 283	42 223	40 360
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	913	-	-327	910	-3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	559 958	-125 785	39 459	-112 706	-19 540	666 202
Värdeförändring derivat	9 534	-16 274	2 665	-11 513	-13 550	12 259
Resultat före skatt	609 665	-99 111	48 435	-104 263	10 043	718 817
Aktuell skatt	-6 354	-3 720	-557	334	-2 128	-4 762
Uppskjuten skatt	-126 637	24 970	-19 992	4 224	-5 519	-157 126
Periodens resultat	476 674	-77 861	27 886	-99 705	2 396	556 930

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande 12 mån jul 20-jun 21
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	476 674	-77 861	27 886	-99 705	2 396	556 930
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	476 674	-77 861	27 886	-99 705	2 396	556 930

Koncernens balansräkning

Tkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	-	1 400
Summa immateriella tillgångar	1 416	-	1 400
Förvaltningsfastigheter	10 033 890	7 381 380	9 338 051
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	47 493	47 493
Inventarier	3 083	7 209	4 092
Summa materiella anläggningstillgångar	10 084 466	7 436 082	9 389 636
Andelar i intressebolag	-	199 105	-
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	146 351	58 456	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	146 351	257 561	-
Kortfristiga fordringar	88 018	335 651	94 118
Likvida medel	207 433	87 809	522 685
Summa omsättningstillgångar	295 451	423 460	616 803
SUMMA TILLGÅNGAR	10 527 684	8 117 103	10 007 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 069 760	2 536 487	3 612 843
Uppskjutna skatteskulder	441 072	279 858	314 960
Skulder till kreditinstitut	43 953	2 600 854	3 311 702
Obligationslån	1 232 543	676 228	1 228 270
Leasingskuld	47 493	47 493	47 493
Derivat	15 588	27 567	25 122
Övriga långfristiga skulder	1 944 307	32 891	61 101
Summa långfristiga skulder	3 724 956	3 664 891	4 988 648
Räntebärande skulder	2 464 746	1 351 436	1 043 965
Ej räntebärande skulder	268 222	564 289	362 383
Summa kortfristiga skulder	2 732 968	1 915 725	1 406 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 527 684	8 117 103	10 007 839

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2021-06-30				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843
Periodens resultat				476 674	476 674
Utdelning hybridobligation				-19 757	-19 757
Summa totalresultat	-	-	-	456 917	456 917
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 505 786	4 069 760

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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Tkr	2020-12-31				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid-obligation	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital	500	971 806	575 000	1 078 702	2 626 009
Periodens resultat				2 396	2 396
Utdelning hybridobligation				-32 228	-32 228
Teckningsoptioner		5 079			5 079
Summa totalresultat	-	5 079	-	-29 832	-24 753
Nyemission	140	749 860			750 000
Emissionskostnader		-38 413			-38 413
Aktieägartillskott		300 000			300 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	140	1 011 447	-	-	1 011 587
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 048 870	3 612 843

Koncernens kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto	189 177	153 297	92 508	78 174	350 193
Centraladministration	-50 038	-23 115	-30 673	-12 735	-75 591
Återläggning avskrivningar	632	651	318	325	1 367
Erhållen ränta	162	6	152	1	3 463
Betald ränta	-76 460	-87 038	-37 020	-54 334	-185 646
Betalda inkomstskatter	-16 436	-3 148	0	740	-6 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	41 372	40 653	25 285	12 170	87 372
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	22 676	-180 088	10 326	-82 494	31 343
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-105 069	239 133	-44 612	86 370	-28 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 356	99 698	-9 001	16 046	90 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-307 818	-342 723	-139 415	-230 538	-2 449 210
Avyttring fastigheter	177 080	9 300	170 000	2 200	358 515
Avyttring intressebolag	-	-	-	-	199 432
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-166 749	-10 000	-166 749	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 487	-343 423	-136 164	-228 338	-1 891 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	711 586
Aktieägartillskott	-	-	-	-	300 000
Upptagna lån	2 033 396	482 030	2 033 396	115 012	3 105 835
Amortering av lån	-1 996 048	-247 173	-1 925 458	-30 272	-1 874 924
Teckningsoptioner	-	-	-	-	5 079
Betald utdelning hybridobligation	-19 757	-20 119	-9 785	-10 193	-40 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 591	214 738	98 153	74 547	2 206 891
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-315 252	-28 987	-47 012	-137 745	405 889
Likvida medel vid periodens början	522 685	116 796	254 445	225 554	116 796
Likvida medel vid periodens slut	207 433	87 809	207 433	87 809	522 685

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	45 480	59 267	30 020	57 924	135 608
Summa rörelsens intäkter	45 480	1 343	30 020	57 924	135 608
Kostnader för ersättning till anställda	-28 053	-7 110	-20 486	-3 758	-20 201
Övriga rörelsekostnader	-17 322	-53 448	-9 196	-48 554	-119 066
Resultat från koncernföretag	1 234	-	1 234	-	-14 453
Rörelseresultat	1 339	-1 291	1 573	5 612	-18 112
Finansiella poster	5 818	-10 664	1 962	-5 408	-22 307
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	52 569
Resultat före skatt	7 157	-11 995	3 535	204	12 150
Skatt	-	-	-	-	-3 013
Periodens resultat	7 157	-11 955	3 535	204	9 137

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Periodens resultat	7 157	-11 955	3 535	204	9 137
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	7 157	-11 955	3 535	204	9 137

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 416	-	1 400
Materiella anläggningstillgångar	349	8 342	413
Finansiella anläggningstillgångar	3 629 469	4 489 882	3 571 624
Summa anläggningstillgångar	3 631 234	4 498 224	3 573 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	757 369	44 889	639 329
Likvida medel	22 832	4	322 143
Summa omsättningstillgångar	780 203	44 893	961 472
SUMMA TILLGÅNGAR	4 411 435	4 543 117	4 534 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 445 260	1 445 749	2 457 860
Obeskattade reserver	1 704	-	1 704
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 546 851	2 664 150	1 574 704
Summa långfristiga skulder	1 546 851	2 664 150	1 574 704
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	210 000	264 969	110 000
Ej räntebärande skulder	207 620	168 249	390 641
Summa kortfristiga skulder	417 620	433 218	500 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 411 435	4 543 117	4 534 909

Fastighetsbeståndet

UTVALDA NYCKELTAL

	2021 kv 2	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2
Antal fastigheter ¹	143	144	143	141	217
Verkligt värde, Mnkr	10 034	10 021	9 338	8 597	7 381
Indexerad bashyra + vakanshyra, Mnkr ²	621,8	616,5	605,4	585,5	480,3
Hyrestillägg, Mnkr ²	45,6	45,7	47,7	41,0	29,5
Hyresvärde, Mnkr ²	667,3	662,3	653,0	626,4	509,8
Snitthyra, kr/m ²	1 278	1 252	1 265	1 252	1 081
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	92,9	93,0	93,0	92,8	94,7
Genomsnittlig hyresduration ³	5,6	5,3	5,2	4,7	4,6
Uthyrningsbar yta, '000 m ²	546,8	556,8	542,4	522,8	500,9

1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet, det totala antalet registerfastigheter uppgår till 156 per 30 juni 2021.

2. Vakansgraden är framräknad exklusive ytor som är tomställda pga av ombyggnation kopplad till tecknade hyreskontrakt som ej börjat löpa än.

3. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 13,5 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Offentliga Hus har vid periodens slut ett fastighetsvärde som uppgår till 10 Mdkr. Portföljens totala uthyrningsbara area uppgår till 547 000 m².

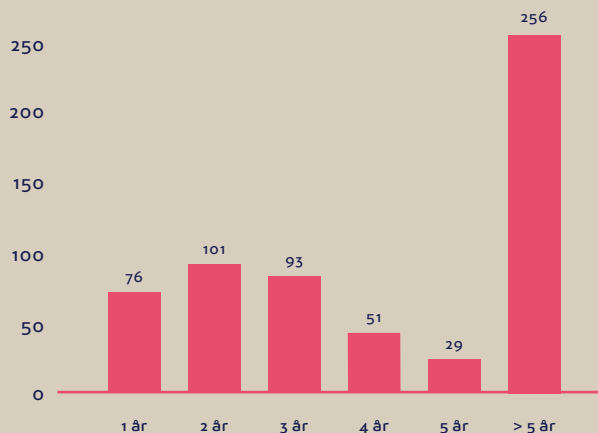
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5,6 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 45% förfaller om fem år eller senare.³

Bolaget har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 400 hyresgäster, där de 10 största står för 43% 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

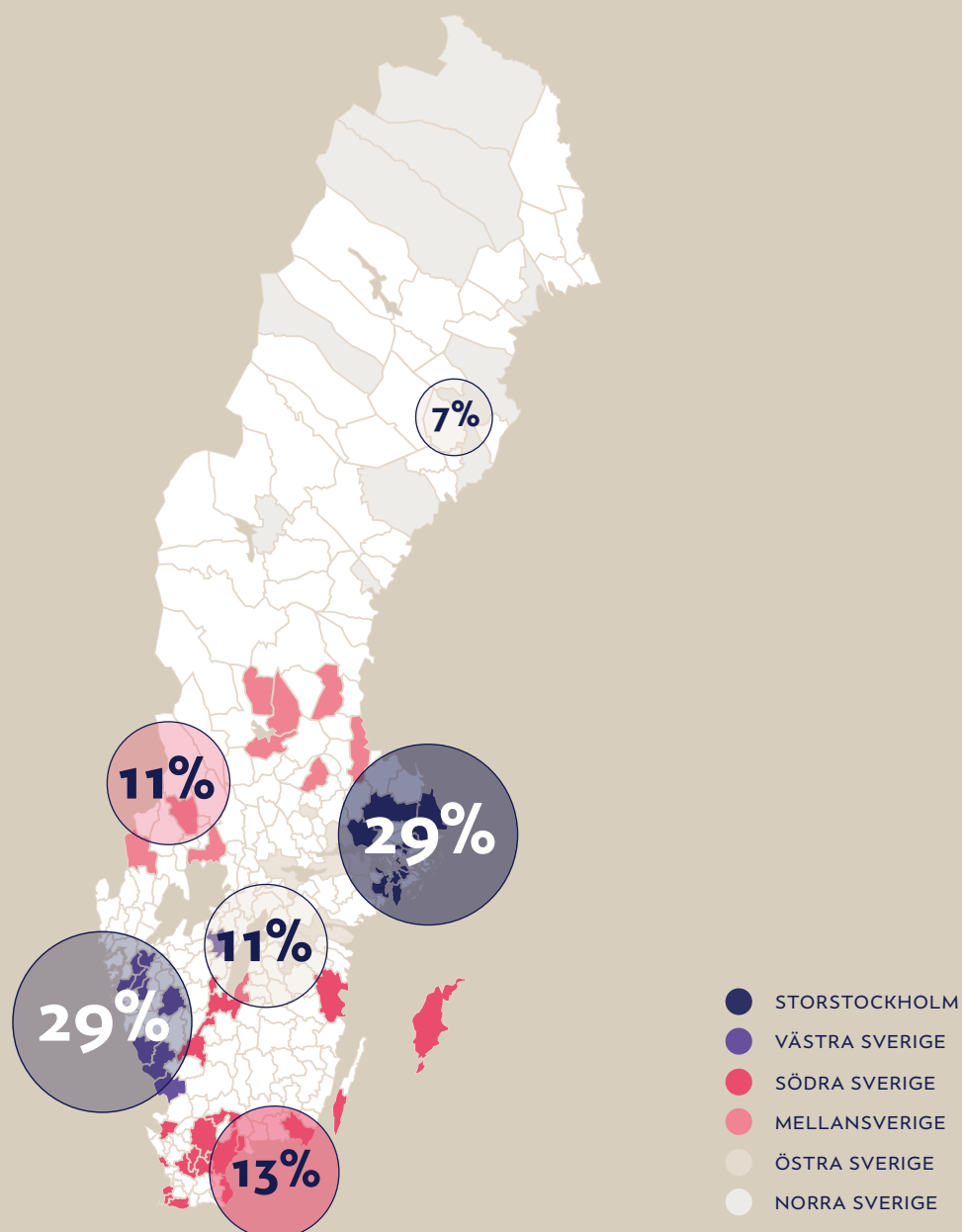
Hyresgäst	Årshyra (Mnkr)	% andel
Scania CV AB	42,4	6,8%
Polismyndigheten	35,3	5,7%
Region Skåne	32,9	5,3%
Region Värmland	27,8	4,5%
Strängnäs Kommun	27,6	4,5%
Borås Kommun	23,3	3,7%
Halmstad Kommun	22,2	3,6%
Region Dalarna	22,0	3,5%
Kungliga Tekniska Högskolan	17,7	2,8%
Anocca AB	17,6	2,8%
Övriga		56,7%
Summa		100,0%

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, MNKR



Vid beräkningen har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 13,5 Mnkr (som löper utan ett fast slutdatum) exkluderats.

Geografisk fördelning



Fördelning av fastighetstyp



Redovisningsprinciper & noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

FRÅN 1 JANUARI 2021

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2020. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se årsredovisningen för 2020 på bolagets hemsida.

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.
- **Priority AB** där f.d. styrelseordföranden under rapportperioden haft ett betydande inflytande.
- **Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

Under perioden har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Priority AB har fakturerat PR- och kommunikationstjänster om 586 Tkr (1 310)
- Per 30 juni har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB en reversfodran om 110 Mnkr samt övriga fordringar på 100 Mnkr på Offentliga Hus i Norden AB. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har en skuld på 146 Mnkr till Offentliga Hus i Norden AB avseende bolagsförsäljningen av OH Fjärilen 22 AB. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har även övriga fordringar på 1 888 Mnkr på bolag inom Offentliga Hus-koncernen som uppkommit till följd av lösta externa lån.

NOT 2. FINANSIELLA KOSTNADER

Nedan presenteras de olika delarna som koncernens finansnetto består av. 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 till Offentliga Hus. Dessa avser tidigare styrelseordförande Björn Rosengren samt anställda i tidigare ägarbolaget AB Fastator (publ), varför dessa redovisas som finansiella kostnader och inte personalkostnad.

Tkr	2021 jan-juni	2020- jan-juni	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Ränteintäkter	138	445	128	223	3 492
Räntekostnader	-74 666	-77 696	-37 201	-42 194	-157 601
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader och kostnader för förtidslösen av lån	-29 254	-10 679	-23 727	-5 247	-50 909
Tomträttsavgäld	-744	-807	-386	737	-1 582
Värdeförändring, syntetiska optioner	5 560	-590	5 664	145	-25 779
Summa finansnetto	-98 966	-88 147	-55 522	-45 156	-232 379

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Balansomslutning	10 528	8 117	10 008
Eget kapital	4 070	2 536	3 613
Soliditet %	38,7%	31,2%	36,1%
Fastighetsvärde	10 034	7 381	9 338
Räntebärande skulder til kreditinstitut	2 299	3 384	4 225
Säkerställd belåningsgrad %	22,9%	45,8%	45,2%
Eget kapital	4 070	2 536	3 613
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	16	28	25
Uppskjuten skatt	441	280	315
EPRA NRV, Mnkr	3 951	2 269	3 378

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 15 juli 2021 klockan 08.00.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2021:	4 nov 2021
Bokslutskommuniké 2021:	16 feb 2022

Lars Thagesson
Verkställande direktör

Styrelse

Ilja Batljan (1967)
Styrelseordförande



Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag inkluderar styrelseledamot och VD i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseordförande i Ilja Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).

Eva-Lotta Stridh (1975)
Styrelseledamot



Ekonomie kandidat, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag inkluderar CFO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

Oscar Lekander (1985)
Styrelseledamot



Master Fastighet och Finans, The University of Hong Kong samt Kandidat Fastighet och Finans, KTH. Övriga uppdrag inkluderar affärsutvecklingschef i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.

Kontaktuppgifter

Offentliga Hus i Norden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm

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

Lars Thagesson, VD
lars@sbbnorden.se

Magnus Sundell, 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 NRV	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 Fjölner 21
Fastighetstyp: Polishus
Storlek: 10 200 m²



Yxhammarsgatan





www.offentligahus.se