

# Q2

**DELÅRSRAPPORT**  
**1 januari–30 juni 2018**



OFFENTLIGA HUS

## OFFENTLIGA HUS I KORTHET

# EN LÅNGSIKTIG PARTNER TILL SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING

**Offentliga Hus förvaltar, vidareutvecklar och hyr ut samhällsfastigheter med det offentliga som fortsatt hyresgäst. Vi avlastar kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, så att de fullt ut kan fokusera på sin huvuduppgift – att leverera en välfärd i världsklass.**

Offentliga Hus grundades 2011 som en av pionjärerna inom segmentet samhällsfastigheter. Idag äger vi 233 samhällsfastigheter på 137 orter runtom i Sverige. Vårt bestånd innefattar allt från skolor och vårdboenden till bibliotek, polishus och teatrar.

Det totala fastighetsvärdet av vår portfölj uppgår till cirka 3 miljarder kronor. Hyresgästerna består till omkring 90 procent av statligt finansierade verksamheter med långa hyreskontrakt. Vi har aldrig sålt någon av våra samhällsfastigheter, och vårt fokus på långsiktighet och aktivt ägande har gjort oss till en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler.

Offentliga Hus ska växa och en börsnotering är planerad under 2019.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1–2	2017 kv 1–2	2017	Rullande 12, jul–jun
Hyresintäkter, TSEK	54 136	35 859	91 279	67 808	135 498	158 969
Förvaltningsresultat, TSEK	32 187	24 082	53 790	45 288	85 928	94 430
Balansomslutning, TSEK	3 631 190	2 364 912	3 631 190	2 364 912	2 791 225	-
Justerad soliditet %	34,0	25,4	34,0	25,4	30,2	-
Belåningsgrad %	47,8	68,1	47,8	68,1	56,6	-
Fastighetsvärde, TSEK	3 002 695	1 865 700	3 002 695	1 865 700	1 977 981	-

För nyckeltal avseende tillgångar som innehas för försäljning, se not 2.

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## Q2, APRIL–JUNI

- Offentliga Hus tillträdde den portfölj av fastigheter som förvärvades av Svevia under fjärde kvartalet 2017.
- Den 3 maj 2018 avhöll Offentliga Hus årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Mats Hulth, Ulf Adelson, Pierre Ladow, Jacqueline Winberg och Svante Bengtsson till ordinarie styrelseledamöter, med omval av Mats Hulth som styrelseordförande.
- I enlighet med punkt 11.5 i obligationsvillkoren har Offentliga Hus löst det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl.
- Den 29 juni förvärvade Offentliga Hus samhällsfastigheter för totalt 655 MSEK som tillträds under det tredje kvartalet 2018.
- Offentliga Hus har under juni 2018 tecknat avtal om att börja handla med ränteswappar. Av totala säkerställda krediter är drygt 50 % räntesäkrade. Detta är i linje med den nya finanspolicyn som fastställdes under 2017 av styrelsen.

- Genom ett aktivt arbete med ägda och nyttillträdna fastigheter har ett större antal hyresavtal kunnat omförhandlats, utökats och förlängts. Detta har medfört att marknadsvärdet på fastighetsportföljen under perioden ökat med 466 MSEK.

## Q1, JANUARI–MARS

- Niklas Ericson tillträdde den 25 januari som transaktionschef. Han kommer närmast från Ålandsbanken, där han tidigare var chef för fastighetsfinansiering.
- Den 1 februari började Offentliga Hus obligation handlas vid Nasdaq Stockholm.
- En fastighet i Västervik, förvärvad i december 2017, tillträdde i januari 2018.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Den 2 juli aviserades att Offentliga Hus AB, Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har sålt samtliga studentbostadsfastigheter för att tillsammans bilda Studentbostäder i Sverige AB. Ambitionen är att skapa ett rikstäckande fastighetsbolag som enbart fokuserar på studentbostäder. Värdet av Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj uppgår till ca 900 MSEK.



Sameskolan Älgen 1 i Kiruna, en av Offentliga Hus samhällsfastigheter.

## VD HAR ORDET

# KORT OCH GOTT – ETT RIKTIGT BRA RESULTAT

Det är ett rent nöje att få presentera Offentliga Hus andra kvartal. Vårt långsiktiga arbete med förvärv och utveckling av samhällsfastigheter samt omförhandling av hyreskontrakt börjar ge frukt, vilket visar sig i både resultat- och balansräkning.

Vi ökar våra hyresintäkter till 54 MSEK (+51%), vårt förvaltningsresultat till 32 MSEK (+34%) och fastighetsvärdet till 3 003 MSEK (+61%). Vår belåningsgrad minskar till 48% (68%).

Samtidigt fortsätter vår resa mot börsen med en hög tillväxttakt. Under perioden har vi avtalat om förvärv i södra och mellersta Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda och tillträden sker i början av oktober.

Under andra kvartalet har vi också räntesäkrat drygt 50% av vår säkerställda banksskuld vilket ligger i linje med vår finanspolicy.

Som ni vet är vårt fokus samhällsfastigheter. Det innebär ett ansvar i sig. Därför säljer vi tillsammans med Amasten och Samhällsbyggnadsbolaget in våra studentbostäder till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. Med en större studentportfölj, renodlat fokus samt en ökad digitalisering kommer Studentbostäder i Sverige att kunna effektivisera driften och samtidigt växa snabbare inom sitt segment. En resa vi som delägare ser fram emot att vara med på.

Ovanstående gör att vi på Offentliga Hus samtidigt renodlar vår egen verksamhet och skapar förutsättningar för att ytterligare öka vår tillväxttakt. I takt med att vi växer kommer vi att fylla ramen för vår obligation om 700 MSEK.

Jag ser fram mot vår fortsatta tillväxt!



Lars Holm, VD Offentliga Hus

# VÅR VERKSAMHET

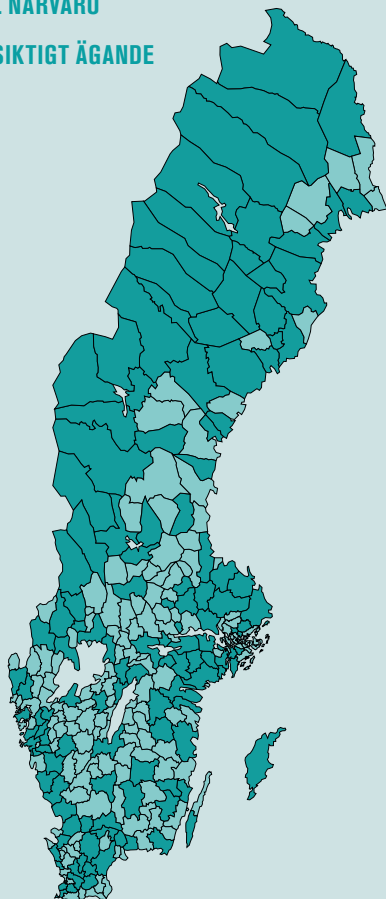
Offentliga Hus affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter.

## FASTIGHETSUTVECKLING SOM HÖJER KVALITETEN

Vi förädlar och anpassar fastigheter till hyresgästens behov. Det kan handla om att rusta upp, renovera eller bygga om så att ytorna kan användas mer effektivt för ändamålet, oavsett om det gäller en vårdfastighet eller en teater.

### VÅRT FOKUS

- ➔ TILLVÄXT
- ➔ FÖRVÄRV MELLAN 50-300 MSEK
- ➔ LOKAL NÄRVARO
- ➔ LÅNGSIKTIGT ÄGANDE



Mörka områden representerar kommuner där Offentliga Hus har fastigheter.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING MED SAMARBETSPARTNER

Som fastighetsförvaltare är vi en långsiktig samarbetspartner som hanterar underhållet av fastigheterna. Lokaler för vård, skola och omsorg är av naturliga skäl ofta utsatta för hårt slitage. För att upprätthålla kvalitet och funktion över lång tid krävs en tät dialog med användarna och lyhördhet i planeringen av underhållet. Den löpande tekniska fastighetsförvaltningen av vårt bestånd sköts av vårt systerbolag Nordic PM som förvaltar ca 1,5 miljoner kvm över hela Sverige. Ett samarbete som innebär en helhetslösning för våra hyresgäster, där alla parter kan fokusera på sina respektive huvuduppgifter.

TOTALT  
FASTIGHETSVÄRDE  
3,0 MDSEK

HUVUDSAKLIGEN  
OFFENTLIGA  
HYRESGÄSTER

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Hysesintäkterna under perioden januari till juni uppgick till 91 279 (67 808), vilket är en ökning med 35 procent. Driftnettot uppgick till 67 498 TSEK (53 566) en ökning med 26 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av fastighetsportföljen av Svevia som tillträdades 4 april 2018.

De centrala administrationskostnaderna ökade från 8 232 TSEK till 13 635 TSEK. De högre kostnaderna beror på att koncernens verksamhet har växt i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Offentliga Hus kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån, tillskott från ägarna samt eget kapital, med en belåningsgrad på 48 (68) procent exklusive verksamhet under avveckling. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.

Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Finansiella kostnader har ökat från 21 693 TSEK till 33 225 TSEK. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader då bland annat obligationen tillkom sent i fjärde kvartalet 2017. Obligationens kapital sattes i arbete under andra kvartalet 2018 i och med tillträdet av Sveys fastighetsportfölj.

Under årets andra kvartal har samtliga fastigheter värderats externt, varför värdeförändringarna är väsentligt högre än motsvarande period föregående år och kvartal. Värderingar har genomförts på grund av ändrade hyres- och innehavsförhållanden. Marknadsvärdet per den 30 juni uppgick till 3 421 MSEK (1 866 MSEK), varav tillgångar i form av fastigheter avsedda för försäljning uppgår till 418 MSEK (398 MSEK) och avser studentportföljen.

Periodens resultat uppgick till 380 496 TSEK (63 484). Ökningen beror främst på högre orealiserade värdeförändringar av fastigheter. Periodens resultat avseende tillgångar under försäljning uppgick till 11 199 TSEK (13 116). Den lägre resultatet beror på lägre värdeförändringar av fastighetsportföljen.

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2018 till 1 168 MSEK (502 MSEK). Den justerade soliditeten uppgick till 34 (25) procent.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 142 561 TSEK varav 2 988 TSEK hänförs till tillgångar under försäljning (63 834). Kassaflödet från den löpande verksamheten exklusive tillgångar under försäljning före förändring av rörelsekapitalet har under året uppgått till 17 117 TSEK (26 937).

## MODERBOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget är ett holdingbolag med syfte att äga aktier i de bolag som gör investeringar i fastigheter i koncernen. Merparten av moderbolagets kostnader avser central administration från det närstående företaget 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.

## BOLAGSSTYRNING

Offentliga Hus styrelse har under året sammanträtt fyra gånger. Förutom sedvanliga beslut om strategi och budget godkänner styrelsen varje enskilt förvärv.

## PERSONAL

Offentliga Hus har tre anställda, vilka är VD, finanschef samt transaktionschef. All annan central administration köps från OH Management AB som ägs till 50 procent av Aktiebolaget Fastator (publ) och 50 procent av Offentliga Nordic Property Holding SARL. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från Nordic PM AB som är ett dotterbolag till Fastator.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 2 juli aviserades att Offentliga Hus AB, Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har sålt samtliga studentbostadsfastigheter för att tillsammans bilda Studentbostäder i Sverige AB. Ambitionen är att skapa ett rikstäckande fastighetsbolag som enbart fokuserar på studentbostäder. Värdet av Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj uppgår till ca 900 MSEK.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

På intäktssidan har Offentliga Hus en begränsad risk. Hyresavtalen är till övervägande del tecknade direkt med offentlig sektor (kommun, landsting och stat) och löper över lång tid. Osäkerheten gäller främst finansiering och räntekostnader. Under 2017 fastställdes en ny finanspolicy av styrelsen i syfte att säkra den stabila finansiella ställningen i koncernen, där det bland annat beslutades om att hantera ränterisken genom att börja använda räntederivat.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Offentliga Hus har en ambition att fortsätta expansionen och förhandlar om ett flertal nya förvärv. Det allmänna transaktionsklimatet på fastighetsmarknaden är god. Offentliga Hus förmåga att attrahera samhällsägare ökar i takt med att man kan uppvisa framgångsrika projekt. Offentliga Hus har en stark organisation som kan hantera större och mer komplexa förvärv utan väsentliga nyrekryteringar och förändringar. Därmed torde tillväxttakt och vinstnivå fortsätta att utvecklas i en mycket gynnsam riktning. Offentliga Hus stärkta finansiella ställning utgör en god grund för fortsatt tillväxt och en sänkning av koncernens finansieringskostnad.

## AKTIEÄGARE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Offentliga Hus i Norden Holding 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	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4	Rullande 12, jul-jun
Hyresintäkter	54 136	35 859	91 279	67 808	135 498	158 969
Övriga intäkter	6	177	51	681	292	-338
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>54 142</b>	<b>36 036</b>	<b>91 330</b>	<b>68 489</b>	<b>135 790</b>	<b>158 631</b>
Fastighetskostnader	-14 637	-8 567	-23 832	-14 923	-32 101	-41 010
<b>Driftnetto</b>	<b>39 505</b>	<b>27 469</b>	<b>67 498</b>	<b>53 566</b>	<b>103 689</b>	<b>117 621</b>
Central administration	-7 298	-3 365	-13 635	-8 232	-17 566	-22 969
Avskrivning inventarier	-20	-22	-73	-46	-195	-222
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>32 187</b>	<b>24 082</b>	<b>53 790</b>	<b>45 288</b>	<b>85 928</b>	<b>94 430</b>
Finansiella intäkter	-	-	3	-	4	7
Finansiella kostnader	-16 562	-11 331	-33 225	-21 693	-48 063	-59 595
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-16 562</b>	<b>-11 331</b>	<b>-33 222</b>	<b>-21 693</b>	<b>-48 059</b>	<b>-59 588</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>15 625</b>	<b>12 751</b>	<b>20 568</b>	<b>23 595</b>	<b>37 869</b>	<b>34 842</b>
Värdeförändring fastigheter	466 481	27 469	467 000	57 795	120 417	529 622
<b>Resultat före skatt</b>	<b>482 106</b>	<b>40 220</b>	<b>487 568</b>	<b>81 390</b>	<b>158 286</b>	<b>564 464</b>
Inkomstskatt	-105 072	-8 848	-107 072	-17 906	-39 539	-128 705
<b>Periodens resultat</b>	<b>377 034</b>	<b>31 372</b>	<b>380 496</b>	<b>63 484</b>	<b>118 747</b>	<b>435 759</b>
<i>Årets resultat från verksamhet under avveckling</i>	9 183	6 026	11 199	13 116	15 351	13 435
<b>Summa årets resultat</b>	<b>386 220</b>	<b>37 398</b>	<b>391 695</b>	<b>76 600</b>	<b>134 098</b>	<b>449 193</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4	Rullande 12, jul-jun
Periodens resultat	386 220	37 398	391 695	76 600	134 098	449 193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>386 220</b>	<b>37 397</b>	<b>391 695</b>	<b>76 600</b>	<b>134 097</b>	<b>449 193</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets ägare	386 220	37 397	391 695	76 600	134 097	449 193
<b>Summa</b>	<b>386 220</b>	<b>37 397</b>	<b>391 695</b>	<b>76 600</b>	<b>134 097</b>	<b>449 193</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	3 016 180	2 277 220	2 396 288
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 016 180</b>	<b>2 277 220</b>	<b>2 396 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	51 296	23 858	34 622
Likvida medel	139 572	63 834	360 315
Tillgångar under avveckling	424 142	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>615 010</b>	<b>87 692</b>	<b>394 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 631 190</b>	<b>2 364 912</b>	<b>2 791 225</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>1 167 737</b>	<b>501 860</b>	<b>776 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	209 499	106 335	126 098
Räntebärande skulder	1 781 778	1 264 583	1 738 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 991 277</b>	<b>1 370 918</b>	<b>1 864 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	37 956	413 887	69 264
Ej räntebärande skulder	55 653	78 247	81 315
Skulder under avveckling	378 567	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>472 176</b>	<b>492 134</b>	<b>150 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 631 190</b>	<b>2 364 912</b>	<b>2 791 225</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

TSEK	2018-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	776 042	-	776 042
Årets resultat	391 695	-	391 695
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	391 695	-	391 695
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	1 167 737	-	1 167 737

TSEK	2017-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	425 259	-	425 259
Årets resultat	134 097	-	134 097
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	134 097	-	134 097
Nyemission	74 952	-	74 952
Tillskott genom förvärv av NSH	-74 952	-	-74 952
Aktieägartillskott	241 686	-	241 686
Utdelning	-25 000	-	-25 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	216 686	-	216 686
<b>Utgående eget kapital</b>	776 042	-	776 042

TSEK	2017-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	425 259	-	425 259
Årets resultat	76 600	-	76 600
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	76 600	-	76 600
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	501 859	-	501 859

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4
<b>Kassaflöde för rörelsen</b>						
Rörelseresultat		32 187	24 082	53 790	45 288	85 928
Avskrivningar		20	14	73	38	38
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		1 108	320	1 108	320	0
Erhållen ränta		-251	-1	0	0	4
Betald ränta		-23 338	-6 603	-27 695	-13 270	-51 979
Betalda inkomstskatter		-3 275	-2 101	-10 159	-5 439	-7 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>6 451</b>	<b>15 711</b>	<b>17 117</b>	<b>26 937</b>	<b>26 423</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-955	-2 456	-16 215	-1 372	-16 913
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		10 906	522	-12 502	-2 467	410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 402</b>	<b>13 777</b>	<b>-11 600</b>	<b>23 098</b>	<b>9 920</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter		-578 620	-107 995	-600 972	-187 604	-243 675
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-578 620</b>	<b>-107 995</b>	<b>-600 972</b>	<b>-187 604</b>	<b>-243 675</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-34 536	-	-36 692	-384 962
Upptagna lån		593 976	161 918	643 913	232 418	1 007 181
Amortering av lån		-221 119	-4 795	-247 114	-8 454	-44 638
Lämnad utdelning		-	-	-	-	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>372 857</b>	<b>122 587</b>	<b>396 799</b>	<b>187 272</b>	<b>552 581</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Årets kassaflöde		-189 361	28 369	-215 773	22 766	318 826
Likvida medel vid årets början		328 932	35 484	355 345	44 827	36 519
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>139 571</b>	<b>63 853</b>	<b>139 572</b>	<b>67 593</b>	<b>355 345</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	2 221	3 348	4 198	5 681	9 724
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 221</b>	<b>3 348</b>	<b>4 198</b>	<b>5 681</b>	<b>9 724</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 595	-	-2 575	-	-973
Övriga rörelsekostnader	-5 433	-4 636	-10 773	-8 366	-18 332
Resultat från koncernföretag	-	-550	-	-550	-550
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 806</b>	<b>-1 838</b>	<b>-9 150</b>	<b>-3 235</b>	<b>-10 131</b>
Finansiella poster	-9 803	-4 316	-18 332	-9 246	-19 869
Bokslutsdispensioner	-	-	-	-	39 195
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14 609</b>	<b>-6 154</b>	<b>-27 482</b>	<b>-12 481</b>	<b>9 195</b>
Skatt	-	-	-	-	-2 172
<b>Periodens resultat</b>	<b>-14 609</b>	<b>-6 154</b>	<b>-27 482</b>	<b>-12 481</b>	<b>7 023</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4
Periodens resultat	-14 609	-6 154	-27 482	-12 481	7 023
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-14 609</b>	<b>-6 154</b>	<b>-27 482</b>	<b>-12 481</b>	<b>7 023</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	1 597 223	429 114	857 112
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 597 223</b>	<b>429 114</b>	<b>857 112</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	158 780	47 422	145 803
Likvida medel	14 011	19 615	309 684
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>172 791</b>	<b>67 037</b>	<b>455 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 770 014</b>	<b>496 151</b>	<b>1 312 599</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>370 701</b>	<b>87 041</b>	<b>398 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 311 787	323 766	816 538
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 311 787</b>	<b>323 766</b>	<b>816 538</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	29 673	40 344	38 745
Ej räntebärande skulder	57 854	45 001	59 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>87 526</b>	<b>85 345</b>	<b>97 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 770 014</b>	<b>496 152</b>	<b>1 312 599</b>

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>398 183</b>	<b>99 522</b>	<b>99 522</b>
Periodens resultat	-27 482	-12 481	7 024
Nyemission	-	-	74 952
Aktieägartillskott	-	-	241 685
Utdelning	-	-	-25 000
Teckningsoptioner	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>370 701</b>	<b>87 041</b>	<b>398 183</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

<b>TSEK</b>	<b>2018 kv 1-2</b>	<b>2017 kv 1-2</b>	<b>2017 kv 1-4</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 751	-27 495	-160 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-740 090	-109 267	-536 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	484 168	156 276	1 005 950
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde	-295 673	19 514	309 583
Likvida medel vid årets början	309 684	101	101
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>14 011</b>	<b>19 615</b>	<b>309 684</b>

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH 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.

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Offentliga Hus har utvärderat dessa nya standarder och de ger ingen effekt på koncernens ingående balanser per 1 januari 2018.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019. Offentliga Hus bedömning är att denna standard inte kommer ha någon effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning.

Detta innebär att samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats för koncern som vid upprättandet av 2017 års årsredovisning.

## VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av Offentliga Hus finansiella rapporter.

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsmän. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Offentliga Hus-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2018 och 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

### Klassificering av tillgångar under avveckling

Tillgångar som är under avveckling redovisas i enlighet med IFRS 5. En tillgång klassificeras som att den är under avveckling när det finns ett signerat avtal avseende försäljning med villkor som är vedertagna vid försäljning av sådana tillgångar. Resultat och finansiell ställning för tillgångar som är under avveckling redovisas i not 2.

### 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.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Årets hyresintäkter i förhållande till kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Används för att underlätta vid jämförelse med bolag inom branschen samt ur perspektivet att påvisa bolagets fokus på långsiktiga och stabila hyresgäster, såsom kommuner och landsting.



## Driftnetto

Totala intäkter minus kostnader för underhåll, drift, tomt-rättsavgälder samt fastighetsskatt.

## Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

## Belåningsgrad, %

Säkerställda krediter dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

## Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

## Justerad soliditet (inklusive aktieägarinlåning), %

- Eget kapital plus aktieägarinlåningen dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används som komplement till soliditeten för att visa soliditeten inklusive de lån som är efterställda övriga krediter.

## 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 Nordic Property Holding SARL** som äger 50 procent av bolaget vardera.
- OH Management** som är systerbolag.
- Nordic PM** som är ett dotterbolag till AB Fastator.
- Naibaf AB-koncernen** har ett betydande inflytande i Fastator. Offentliga Hus har under året köpt vissa fastighetsrelaterade tjänster från Naibaf AB-koncernen.
- Under perioden januari–juni 2018 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	8 391 TSEK
- AB Fastator	7 335 TSEK
- Offentliga Hus Nordic Property Holding SARL	5 400 TSEK
- OH Management	3 683 TSEK
- Naibaf AB-koncernen	275 TSEK

Köpta tjänster från ägarbolagen under perioden är hänförliga till förvärv samt affärsutveckling.

## NOT 2. VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

Offentliga Hus förvärvade i juni 2016 en portfölj om 15 studentlägenhetsfastigheter som tillsammans omfattar ca 26 000 kvm. Denna fastighetsportfölj ska slås samman med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Amasten AB (publ) studentfastigheter i ett bolag som kommer att kallas Studentbostäder i Sverige AB. Ägandet kommer att vara fördelat enligt nedan. Frånträdet av aktierna i Studium Fastigheter AB kommer att ske vid månadsskiftet 1 oktober. I affären föreligger villkor om finansiering och det planeras en nyemission om ca 400 MSEK. Per 2018-06-30 innehar moderbolaget Offentliga Hus i Norden AB säkerställda lån om 279 951 TSEK kopplade till fastigheterna.

- Offentliga Hus	45,77 %
- Amasten	28,17 %
- SBB	21,69 %
- Övriga	4,38 %

## RESULTATRÄKNING, VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

TSEK	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4	Rullande 12, jul-jun
Rörelsens intäkter	10 097	9 938	20 004	19 859	35 351	35 496
Fastighetskostnader	-5 668	-5 887	-11 717	-12 738	-21 205	-20 184
Central administration	-156	-	-299	-	-2 302	-2 601
Finansiella poster	-1 395	-1 682	-3 550	-3 401	-6 793	-6 941
Värdetförändring fastigheter	6 109	5 440	6 109	11 786	11 786	6 109
Inkomstskatt	196	-1 784	651	-2 389	-1 485	1 555
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 183</b>	<b>6 026</b>	<b>11 199</b>	<b>13 116</b>	<b>15 351</b>	<b>13 434</b>

## BALANSRÄKNING, VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

TSEK	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	
Materiella anläggningstillgångar	419 996
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>419 996</b>
Kortfristiga fordringar	1 158
Likvida medel	2 988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>424 142</b>
Uppskjutna skatteskulder	21 429
Räntebärande skulder	271 215
Skuld till ägarbolag	66 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>358 932</b>
Räntebärande skulder	8 736
Ej räntebärande skulder	10 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 634</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>378 566</b>
<b>SUMMA NETTOTILLGÅNGAR</b>	<b>45 576</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

TSEK	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-4	Rullande 12, jul-jun
<b>Rörelseresultat från verksamhet under avveckling</b>	<b>4 273</b>	<b>4 051</b>	<b>7 988</b>	<b>7 120</b>	<b>11 843</b>	<b>12 711</b>
<b>Varav kassaflöde från avvecklade verksamhet</b>						
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 981	1 916	3 603	52	4 598	8 149
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-394	-60	-3 711	-60	-435	-4 086
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 875	-1 875	-3 750	-7 500	-5 625
<b>Periodens kassaflöde från avvecklade verksamhet</b>	<b>-2 375</b>	<b>-19</b>	<b>-1 983</b>	<b>-3 758</b>	<b>-3 337</b>	<b>-1 562</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL, TILLGÅNGAR UNDER AVVECKLING

	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017 kv 1-2	Rullande 12, jul-jun
Hysesintäkter, TSEK	10 069	9 905	19 931	19 780	35 140	35 291
Förvaltningsresultat, TSEK	4 273	4 051	7 988	7 120	11 843	12 711
Justerad soliditet %	26,4	33,8	26,4	33,8	34,4	-
Belåningsgrad %	67,0	59,6	67,0	59,6	58,7	-
Fastighetsvärde, TSEK	417 900	409 800	417 900	409 800	409 800	-

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 29 augusti 2018 klockan 07.00.

## FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q3, juli–sept 2018 16 nov 2018

Offentliga Hus årsredovisning för 2017 publicerades den 10 april

2018 och finns tillgänglig via hemsidan, [www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)

## KONTAKT

Offentliga Hus i Norden AB  
Nybrogatan 3  
114 34 Stockholm  
[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)  
[info@offentligahus.se](mailto:info@offentligahus.se)

Lars Holm, VD  
070 897 44 09  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)

Niklas Eklund, CFO  
070 969 29 69  
[niklas.eklund@offentligahus.se](mailto:niklas.eklund@offentligahus.se)

Niklas Ericson, transaktionschef  
070 888 72 21  
[niklas.ericson@offentligahus.se](mailto:niklas.ericson@offentligahus.se)



OFFENTLIGA HUS

[www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)