



Samhällsbyggnadsbolaget

**Tillägg avseende erbjudande till
aktieägarna i Offentliga Hus**

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ("SBB" eller "Bolaget") har den 20 januari 2021 lämnat ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus i Norden AB (publ), org.nr 556824-2696 ("Offentliga Hus") att överlåta samtliga av sina aktier i Offentliga Hus i enlighet med de villkor som anges i den av SBB upprättade prospektet som offentliggjordes den 15 mars 2021 ("Prospektet") ("Erbjudandet"). Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med det "Sammanslagna Bolaget" avses Koncernen med Offentliga Hus som helägt dotterbolag eller Bolaget med Offentliga Hus som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver.

Detta dokument (detta "Tillägg") utgör ett tillägg till Prospektet, vilken godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 15 mars 2021 (Finansinspektionen diarienummer 21-3392) och ska läsas tillsammans med Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även detta Tillägg. Informationen i detta Tillägg avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggets offentliggörande. Om det sker ytterligare väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet, Prospektet, detta Tillägg och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("Takeover-reglerna") och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FINANSIELL INFORMATION

Vissa siffror i detta Tillägg, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I detta Tillägg används följande valutor: "EUR" eller "euro" betyder den lagliga valutan för EU-medlemsländerna som antagit en gemensam valuta, "Norsk krona" och "NOK" avser den lagliga valutan i Konungariket Norge, och "svensk krona" eller "SEK" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Tillägg reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Tillägg och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i detta Tillägg som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom SBB:s kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och SBB har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Distribution av detta Tillägg och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Tillägg skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Tillägg (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. SBB avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelse av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Tillägg får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Tillägg eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare registreringsdokument upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Detta Tillägg utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i Förenta staterna. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i Förenta staterna, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovas, levereras eller på annat sätt överlåtas in i Förenta staterna, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

Erbjudandet riktas inte till aktieägare med hemvist i jurisdiktioner utanför det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet med undantag för professionella investerare i Storbritannien och följaktligen lämnas Erbjudandet inte, och detta Tillägg får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från aktieägare i sådana jurisdiktioner. Med professionella investerare i Storbritannien avses personer som (i) har yrkeserfarenhet i frågor som rör investeringar som omfattas av definitionen av "investment professionals" (enligt definitionen i artikel 19.5 i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (i dess ändrade lydelse, "Financial Promotion Order")), (ii) är personer som omfattas av artikel 49.2 a - d ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Financial Promotion Order, (iii) är befintliga ägare eller andra personer som omfattas av artikel 43 i Financial Promotion Order, (iv) är utanför Storbritannien, eller (v) är personer till vilka ett erbjudande eller inbjudan att delta i investeringsverksamhet (i den mening som avses i avsnitt 21 i Financial Services and Markets Act 2000) i samband med emission eller försäljning av värdepapper på annat sätt lagligen kan kommuniceras.

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
TILLÄGG TILL PROSPEKT	4
INFORMATION OM OFFENTLIGA HUS	5
OFFENTLIGA HUS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2021	5
ADRESSER	40

TILLÄGG TILL PROSPEKT

Detta Tillägg utgör ett tillägg till Prospektet som upprättats med anledning av SBB:s offentliga budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 15 mars 2021 (Finansinspektionens diarienummer 21-3392).

Detta Tillägg har upprättats i enlighet med artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 med anledning av (i) att Offentliga Hus offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 den 23 april 2021 ("**Offentliga Hus Delårsrapport**") samt (ii) att Offentliga Hus offentliggjorde att en extra bolagsstämma den 14 april 2021 bland annat beslutat om ändring av styrelsen i Offentliga Hus ("**Styrelsebytet**") samt att den nya styrelsen samma dag beslutat om ändring av verkställande direktör och vice verkställande direktör ("**VD-bytet**"). Offentliga Hus Delårsrapport har publicerats på Offentliga Hus webbplats, www.offentligahus.se, och finns inkluderad i sin helhet i detta Tillägg. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 26 april 2021 (Finansinspektionens diarienummer 21-9665) samt offentliggjordes den 26 april 2021 på nedan nämnda webbplatser.

Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för detta Tillägg. Prospektet och Tillägget finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.sbbnorden.se). Tillägget kommer även att göras tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

ÅTERKALLELSE

Aktieägare i Offentliga Hus som har accepterat Erbjudandet under den förlängda acceptfristen och före offentliggörande av detta Tillägg har, enligt Prospektförordningen, rätt att återkalla avgiven accept inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, dvs. senast den 28 april 2021.

Aktieägare i Offentliga Hus vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med detta Tillägg, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

INFORMATION OM OFFENTLIGA HUS

Informationen om Styrelsebytet och VD-bytet föranleder att delar av Prospektets avsnitt "Information om Offentliga Hus", på sidorna 202-203, justeras på följande sätt. Tabellen över styrelsen på sidan 202 ersätts med tabellen nedan i sin helhet och tabellen över ledande befattningshavare på sidan 203 vad avser VD och tidigare vice-VD ersätts med tabellen nedan.

4. STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelse

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)
Ilija Batljan, född 1967	Styrelseordförande sedan 2021	Ph.D. i demografi och planering för äldreomsorg, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.	Styrelseledamot och VD i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB, Health Runner AB och Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North).	Ilija Batljan innehar, genom SBB, 247 949 492 aktier i Offentliga Hus per den 14 april 2021.
Eva-Lotta Stridh, född 1975	Styrelseledamot sedan 2021	Ekonomie kandidat, Stockholms Universitet.	CFO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.	Eva-Lotta Stridh innehar, genom SBB, 247 949 492 aktier i Offentliga Hus per den 14 april 2021.
Oscar Lekander, född 1985	Styrelseledamot sedan 2021	Master Fastighet och Finans, The University of Hong Kong samt Kandidat Fastighet och Finans, KTH.	Affärsutvecklingschef i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt styrelseledamot för ett flertal dotterbolag inom SBB koncernen.	Oscar Lekander innehar, genom SBB, 247 949 492 aktier i Offentliga Hus per den 14 april 2021.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)
Lars Thagesson, född 1959	VD	9-årig grundskola.	Vice VD och COO i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB, Nordic Forest Development AB och Hammars Markentreprenad i Jönköping AB. Styrelseledamot för bland andra Trenås Förvaltning AB, Smart Parkering Sverige AB och Djurgårdsblicken AB.	Lars Thagesson innehar, genom SBB, 247 949 492 aktier i Offentliga Hus per den 14 april 2021.
Magnus Sundell, född 1967	CFO	Civilekonom från Uppsala Universitet.	Styrelseledamot i C.J.M Sundell AB. Styrelseledamot i ett flertal dotterbolag till Offentliga Hus.	Magnus Sundell äger totalt 4 428 000 teckningsoptioner i Offentliga Hus. Enligt data från Modular Finance AB ägde Magnus Sundell 403 100 aktier i Offentliga Hus per 31 mars 2021.

OFFENTLIGA HUS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2021

Delårsrapport 2021

1 januari – 31 mars 2021





Innehållsförteckning

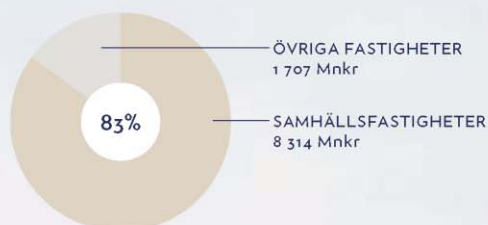
Koncernens nyckeltal	2
Väsentliga händelser	3
Aktuell intjäningsförmåga	5
VD-ord	6
Offentliga hus i korthet	8
Verksamhetsområden	9
Hållbarhet	10
Hållbarhetsmål	11
Marknaden för samhällsfastigheter	12
Framtida tillväxt organisation	14
Finansiell information	15
Finansiell ställning för koncernen	17
Koncernens förändring i eget kapital	19
Koncernens kassaflödesanalys	20
Finansiell ställning för moderbolaget	21
Fastighetsbestånd	23
Redovisningsprinciper & noter	25
Avstämning nyckeltal	27
Finansiell rapportering	28
Kontakt	29
Definitioner	30

Koncernens nyckeltal

Utvalda Nyckeltal, angivna i Tkr, procent eller kr/aktie	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter, Tkr	154 461	120 683	535 383
Förvaltningsresultat, Tkr	33 861	21 753	42 223
Balansomslutning, Tkr	10 417 073	8 035 222	10 007 839
Soliditet, %	38,9%	32,8%	36,1%
Säkerställd belåningsgrad %	41,5%	45,4%	45,2%
Fastighetsvärde, Tkr	10 021 040	7 259 912	9 338 051
EPRA NRV, Tkr	3 916 516	2 363 376	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	15,30	11,82	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 31 mars 2021 83 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Resterande 17 procent av fastighetsportföljen utgörs av kontor, infrastruktur och studentboende uthyrda till privata bolag.

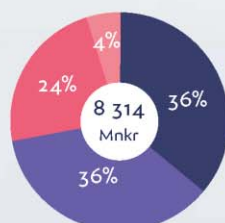


Färgkoder avser diagram visade nedan.

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

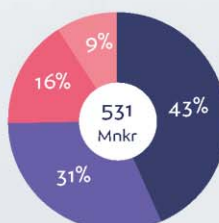
SAMHÄLLSFASTIGHETER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSVÄRDE¹

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 uthyringsbar 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 första kvartalet

1 januari – 31 mars 2021

- Den 20 januari lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (SBB) ett budpliktserbjudande till aktieägarna i Offentliga Hus. Aktieägarna i Offentliga Hus i Norden erbjöds att överlåta samtliga sina aktier i Offentliga Hus till SBB. Erbjudandet utgjordes av två alternativ: (A) ett kontantvederlag eller (B) ett aktievederlag i form av D-aktier i SBB.
- Den 25 januari meddelade styrelsen i Offentliga Hus att man utsett en oberoende budkommitté för att utvärdera det bud som Samhällsbyggnadsbolaget lämnat, bestående av styrelseledamöterna Magdalena Schmidt och Mari Broman. Därefter meddelades även att budkommittén utsett Handelsbanken Capital Markets till finansiell rådgivare för att avge ett värderingsutlåtande och att man utsett Ramberg Advokater till sin legala rådgivare.
- Den 18 mars erhöll Offentliga Hus en höjning av det långsiktiga kreditbetyget från BB till BB+ av Nordic Credit Rating (NCR). Samtidigt bekräftade NCR det kortsiktiga kreditbetyget N-1 samt placerade Offentliga Hus på bevakningslista för potentiell ytterligare uppgradering av det långsiktiga kreditbetyget till Investment Grade.
- Den 19 mars meddelade Offentliga Hus oberoende budkommitté att de enhälligt rekommenderar aktieägarna i Offentliga Hus att acceptera Samhällsbyggnadsbolagets offentliga budpliktserbjudande.
- Den 26 mars kallade Offentliga Hus till en extra bolagsstämma den 14 april 2021. Den extra bolagsstämman sammankallades på begäran från Samhällsbyggnadsbolaget som per den 15 mars 2021, direkt och indirekt, totalt kontrollerade 72,93 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus.

Händelser efter periodens utgång

- Den 14 april offentliggjorde SBB man kontrollerar 96,9 procent av aktierna och rösterna i Offentliga Hus. Vidare offentliggjorde SBB att man förlänger acceptfristen av budpliktserbudet till den 29 april 2021.
- 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 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. Därtill beslutades vid detta möte, med anledning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s pågående budpliktserbudande till aktieägarna i Offentliga Hus i Norden AB (publ), att uppdatera den finansiella kalendern, där datumet för publicering av Offentliga Hus delårsrapport för det första kvartalet ändrades till den 23 april 2021 istället för den 5 maj 2021.



Aktuell intjäningsförmåga

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

Offentliga Hus resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Resultaträkning	Tkr
Hyresvärde	657 361
Vakanshyra	46 436
Summa rörelsens intäkter	610 925
Fastighetskostnader	-199 570
Driftnetto	411 355

Tabell över förväntade tillkommande/hyresflöden

Utöver de avtalade transaktioner som beskrivs ovan är bolagets bedömning att hyresflöde och driftnetto kommer att påverkas enligt tabellen nedan (alla siffror anges på årsbasis).

Mnkr			
Fastighet/portfölj	Inflytt/Tillträde	Kontrakterad årshyra	Driftnetto
Örebro Rosta Gärd 2	Q3-21	4,7	3,3
Fagersta 3:94 & 3:95, större ombyggnadsprojekt	Q2-21	5,6	4,5
Örebro Eldflugan 1	Q3-21	4,9	3,7

Rekordresultat första kvartalet, en värdig avslutning på en kort börsresa!



Offentliga Hus lämnar idag sin bästa kvartalsrapport som noterat bolag. Värdeutvecklingen på våra fastigheter har varit fantastisk, precis som förväntat. Svensk ekonomi och svensk välfärd står sig mycket stark vilket skapar fortsatt tillväxt inom våra verksamhetsområden skola, vård och offentliga kontor. Prognoser om låga räntor för lång tid framöver har också bidragit till att våra fastigheter med starka och stabila kassaflöden värderas allt högre, en utveckling vi sedan en längre tid förutspått och nu ser i fastighetsvärderingarna.

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDENS (SBB) UPPKÖPSERBJUDANDE KLART

SBB offentliggjorde den 14 april att man kontrollerar 96,9 procent av aktierna i Offentliga Hus och man därför avser att avnotera bolagets aktie från Nasdaq First North. SBBs mycket starka balansräkning och position på fastighetsmarknaden kommer vara mycket positiv för Offentliga Hus hela fastighetsbestånd och alla våra hyresgäster. Som avgående VD kan jag bara berömma SBB till sitt affärsmässigt kloka beslut att förvärva Offentliga Hus. Bland annat så aviserades att besparingar kommer att uppnås inom bolagets centrala administration, förvaltning och inte minst avseende bolagets kapitalkostnader. SBBs urstarka kreditrating (BBB) har redan gett positiv effekt på kreditratingen för Offentliga Hus. Vårt kreditbetyg höjdes till BB+ den 18 mars med positiva utsikter att nå Investment Grade (BBB-) inom kort. Att samhällsfastigheter värderas allt högre på fastighetsmarknaden såg vi redan vara på gång under fjolåret och våra marknadsvärderingar under första kvartalet visar att så har skett. Vårt fastighetsbestånd uppvisar en positiv värdeförändring på hela 7 procent och överstiger nu 10 Mdkr i marknadsvärde. En starkt bidragande orsak till att vårt resultat före skatt för första kvartalet 2021 uppgår till hela 561 miljoner kronor.

Jag summerar mina fem kvartal som VD för Offentliga Hus med positiva känslor och många nya erfarenheter. En tid som varit mycket intensiv och framgångsrik med en tydlig strategi framåt där lönsam tillväxt till låg risk stått i fokus. Under dessa fem kvartal har bolagets egna kapital växt med över 50 procent. Som VD är jag stolt över att SBB såg vår tillväxt- och värdepotential i såväl vårt bolag som våra fastigheter. Att SBB, branschens största aktör inom vårt fastighetssegment, köpte oss är det bästa kvitto vi kunde få på att vi lyckats, samtidigt som jag inte fick möjligheten att leda bolaget vidare som tänkt. Jag vill med dessa ord önska SBB med VD Ilija Batljan ett stort lycka till och välkomnar SBB som bolagets nya ägare. Till sist vill jag tacka den avgående styrelsen och sär-

skilt mitt samarbete med styrelseordförande Björn Rosengren som varit mycket inspirerande och lärorikt. Det största tacket vill jag rikta till alla våra duktiga medarbetare för Er fantastiska insats och Ert fantastiska engagemang!

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

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

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

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

Nyckeltal januari – mars 2021



FASTIGHETER

144 st



FASTIGHETSVÄRDE

10,0

Mdkr



HYRESINTÄKTER

154,5

Mnkr



DRIFTNETTO

96,7

Mnkr

Vårt fokus

LÅNGSIKTIGT
FASTIGHETSÄGANDE

PARTNERSKAP
MED OFFENTLIGA
AKTÖRER

KVALITETSDRIVEN
TILLVÄXT

Verksamhetsområden och tillväxtstrategi

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



Fastighetsförvärv

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



Aktiv fastighetsförvaltning

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



Förbättring av befintliga lokaler

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



Nybyggnation och projektutveckling

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

Hållbarhet

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

Vårt hållbarhetsarbete kan delas in i tre åtaganden:

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

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

Hållbarhetsmål



PARTNERSKAP FÖR VÄLFÄRDEN

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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



LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

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



MÄNNISKAN I CENTRUM

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

Nyckelområden

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



MÅL

Mål – kort sikt

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

Mål – lång sikt

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

Marknaden för samhällsfastigheter

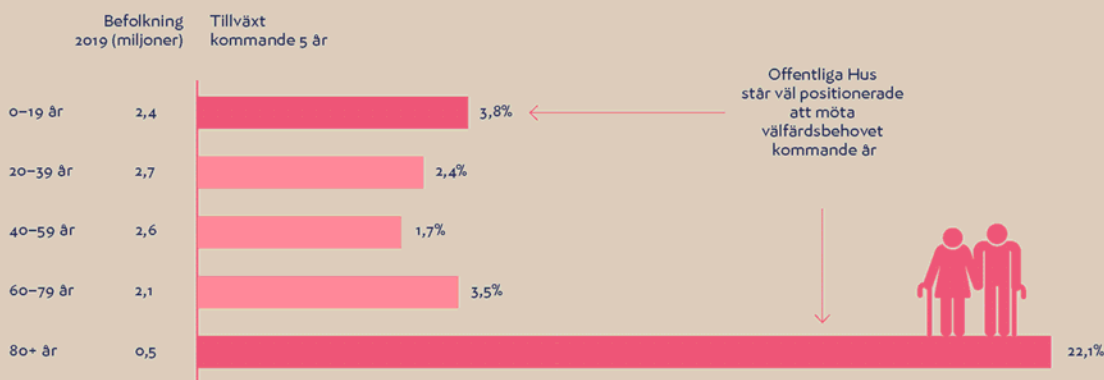
Stat, regioner och kommuner står inför ett växande behov av välfärdstjänster och lokaler för samhällsservice. För att klara investeringsbördan kommer samverkan mellan offentliga och privata aktörer att bli allt viktigare. De demografiska prognoserna visar på en långsiktigt stabil efterfrågan och en växande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

ETT VÄXANDE BEHOV AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

I december 2019 uppmättes Sveriges befolkning till drygt 10,3 miljoner, och fram till år 2025 väntas den växa till 10,8 miljoner¹. Befolkningen blir allt äldre, samtidigt som andelen barn i skolåldern ökar. Fram till 2025 är personer under 19 år och över 80 år de två åldersgrupper som förväntas växa snabbast – och det är också de generationer som behöver välfärdstjänster som vård,

utbildning och omsorg allra mest². Det ökade trycket på välfärden kommer att kräva stora investeringar inom samhällsfastigheter kommande år. De regioner där Offentliga Hus är aktiva väntas dessutom ha en högre befolkningstillväxt än riket i stort; mellan 2019 och 2027 förväntas Offentliga Hus största regioner³ växa med 4,3 procent, att jämföra med rikets förväntade tillväxt om 2,7 procent.

Ungdomar och äldre de grupper i samhället som väntas växa mest



1. Databas, Eurostat

2. SCB

3. Stockholms Län, Västra Götalands län, Skåne län, Södermanlands län, Värmlands län och Dalarnas län

LÅNGSIKTIGT STABIL EFTERFRÅGAN OCH BEGRÄNSAD RISK

Jämfört med andra fastighetstyper är det lättare att bedöma den långsiktiga efterfrågan på samhällsfastigheter utifrån demografiska prognoser. Hyrestagarna är i regel stabila skattefinansierade verksamheter, vilket innebär en betydligt lägre kreditrisk än bland andra typer av hyresgäster. Därtill är hyresrelationerna ofta långa; statliga myndigheter stannar typiskt sett i samma

lokaler i mer än tio år och i vissa fall uppåt 20 år, vilket skiljer sig från hyresgäster i kommersiella fastigheter där hyrestiden normalt sträcker sig till mellan tre och fem år. En viktig förklaring är att hyresgäster i samhällsfastigheter ofta kräver en hög grad av lokalanpassning – sjukhus och skolor måste till exempel ha särskilda utrymmen för att kunna bedriva sin verksamhet – vilket kan göra det svårt att hitta nya lokaler.

Myndigheter stannar i regel länge i samma lokaler

Genomsnittligt antal år i lokalerna



Källa: Ekonomistyrningsverket per 13 januari 2020

PRIVATA FASTIGHETSÅKTÖRER AVLASTAR INVESTERINGSBÖRDAN

Kommuner i Sverige är enligt lag tvungna att tillhandahålla vissa verksamheter, såsom äldreomsorg och utbildning⁴. I slutet av 2019 uppskattade Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) att det, delvis som en konsekvens av en lång period med otillräckliga investeringar, bland annat kommer att behöva byggas cirka 1 000 nya skolor de närmsta två till tre åren, vilket motsvarar cirka 10 procent av nuvarande bestånd.

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

INVESTERINGSINTRESSET ÖKAR

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

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

CORONAKRISENS PÅVERKAN

Covid-19 slog hårt mot Sverige under våren och försommaren 2020. Sommaren innebar en dämpning av dess framfart men smittspridningen tog ny fart under hösten och vintern. Många fastighetsägare har fått dela bördan med sina hyresgäster när försäljningssiffror och lönsamhet har minskat, i vissa fall med katastrofala mått. Samhällsfastigheter har dock generellt klarat sig väsentligen bättre än många andra fastighetstyper. Behovet av de lokaler som erbjuds i dessa fastigheter har inte minskat under krisen och den starka betalningsförmågan hos samhälls-hyresgäster är i allt väsentligt opåverkad.

4. Skollag (2010:800) och Socialtjänstlag (2001:453)
5. SCB per 5 mars 2020
6. Kommuninvest

Organisation

Under 2020 har bolagets organisation vuxit från att endast haft tre anställda per den 1 januari. Vid rapportperiodens utgång hade bolaget 18 anställda samt två inhyrda konsulter. Organisationen är skalbar i betydelsen att bolagets förväntade tillväxt i form av en större fastighetsportfölj kan hanteras med befintlig ledningsstruktur medan förvaltningsorganisationen (både ekonomisk- och fastighetsförvaltning) växer i takt med balansräkningen. Vissa funktioner har dock bedömts lämpliga att delvis skötas med externa resurser där den långvariga partnern Nordic PM, med sin goda geografiska spridning över landet, är en viktig samarbetspartner avseende huvudsakligen den tekniska förvaltningen. Hållbarhetsarbetet, IT och HR frågor har bedömts vara lämpliga att sköta med externa konsulter.



1. Funktioner som delvis sköts med externa resurser.
2. Funktioner som helt sköts med externa resurser.

Finansiell information

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Intäkterna för perioden uppgick till 154,5 Mnkr (120,7), en ökning med 28% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 96,7 Mnkr (75,1), en ökning med 29%. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till förändringen av fastighetsportföljen som genom förvärv, investeringar och värdeförändringar har ökat med 31% jämfört med 31 mars 2020.

Offentliga Hus' finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 53,5% (56,5) och den säkerställda belåningsgrad (lån med fastighetspant) uppgick till 41,5% (45,4). Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Offentliga Hus har räntederivat om 1 596 Mnkr vars marknadsvärde förändrades med 6,9 Mnkr under perioden (-4,8). Under perioden uppgår räntekostnaderna till 37,5 Mnkr (35,5) och finansnettot uppgick till -43,4 Mnkr (-43,0). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot 5,5 Mnkr i periodiserade uppläggningsavgifter, 0,4 Mnkr i tomträttsavgifter samt 0,1 Mnkr värdeförändring av det syntetiska optionsprogrammet. Den genomsnittliga räntan på all räntebärande skuld var vid rapportdatumet 2,68% (3,50) inklusive effekten av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,54% (3,42). Den genomsnittliga räntan på lån i kreditinstitut uppgick till 2,17% (2,49). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,7 år och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,0 år (inklusive effekt av räntederivaten).

Kostnaderna för central administration uppgick till 19,4 Mnkr (10,4) vilket inkluderar 1,7 Mnkr kostnader relaterade till den pågående budpliktsprocessen. Därtill har den låga nivån av fastighetstransaktioner under kvartalet medfört att endast 1,6 Mnkr i transaktionsarvoden har aktiverats.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till 5,8 Mnkr (4,1) och uppskjuten skatt till 106,6 (20,7). 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 obeskattnade 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 kvartalet stigit med 7% till 10 021 Mnkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (drift-netto / fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,4% på rullande 12 månaders basis (4,4% under 2020).

Samtliga fastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde vid varje kvartalsbokslut. Varje fastighet värderas externt minst en gång om året och intervjuvärderas vid mellanliggande kvartal. I och med SBB:s förvärv av mer än 50 procent av de totala utestående aktierna och rösterna i Offentliga Hus per utgången av det första kvartalet 2021 harmoniserades Offentliga Hus värderingsprinciper i enlighet 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 externvärderats under kvartalet där samtliga fastigheter har värdetidpunkt 2021-03-31. Per utgången av det fjärde kvartalet 2020 var den värdeviktade värdetidpunkten för externvärdering av hela beståndet 2020-06-05. Orealiserade värdeför-

ändringar för perioden uppgår till 522 Mnkr. Fastigheternas samlade marknadsvärde per den 31 mars uppgick till 10 021,0 Mnkr (7 260) Mnkr. Under perioden har fastigheter för 98 Mnkr förvärvats och fastigheter för 7 Mnkr avyttrats. Därtill har 70 Mnkr investerats i befintliga fastigheter (se vidare tabell intill).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MNKR

	2021 jan-mar	2020 jan-dec
Fastighetsbestånd vid årets början	9 338	7 193
Förvärv av fastigheter	98	2 267
Försäljning av fastigheter	-7	-364
Investeringar i befintliga fastigheter	70	230
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	522	12
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 021	9 338

Periodens resultat uppgick till 448,8 Mnkr (21,8). Utöver det högre förvaltningsresultatet förklaras resultatökningen i allt väsentligt av de högre värdeförändringarna av fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2021 till 4 052 Mnkr (2 638). Soliditeten uppgick till 38,9% (32,8). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 254,4 Mnkr (225,6). Därtill fanns en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 250 Mnkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -26,4 Mnkr (83,7).

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 -3,4 Mnkr (-12,2) och det egna kapital till 2 452 Mnkr (1 447).

PERSONAL

Offentliga Hus har per 31 mars 2021 18 anställda samt 2 inhyrda konsulter. Ledningsgruppen består av VD, CFO, COO samt Fastighetschef. Därtill omfattar organisationen en bolagsjurist, nio ekonomer (inklusive ekonomichef), tre regionchefer inom fastighetsförvaltning, en projektutvecklare, en arkitekt och en projektledare/analytiker inom transaktioner. Bolaget köper även fastighetsförvaltningstjänster från externa leverantörer såsom Nordic PM AB.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den löpande intäktsrisken är begränsad då hyresavtalen till övervägande del är tecknade med offentlig sektor (kommuner, regioner och stat) med långa löptider och där kreditrisken är låg. Risker finns i övrigt huvudsakligen inom projektutveckling (där projektkostnader kan felbedömas) samt inom kapitalförsörjningen där tillgången på krediter kan variera över tid och räntekostnader kan stiga. Bolagets finanspolicy stipulerar att ränterisker skall mötas genom användande av räntederivat. Under 2020 drabbades världen, likväl som Sverige, av Covid-19-pandemin och den därmed följande ekonomiska krisen. Många fastighetsbolag har därmed erfarit väsentliga hyresbortfall och önskemål från hyresgäster om senarelagd hyresbetalning eller rabatterad hyra. Hyresgästerna i Offentliga Hus utgörs till övervägande del av aktörer inom välfärdssektorn och betalningsviljan har endast påverkats ytterst marginellt av denna kris.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MARS 2021 ¹

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SBB I NORDEN AB	179 404 469	70,09	70,09
BNY MELLON SA/NV (FORMER BNY), W8IMY	15 932 054	6,22	6,22
VERDIPAPIRFONDET ODIN EIENDOM	10 366 622	4,05	4,05
J.P. MORGAN SECURITIES PLC, W8IMY/QDD	9 768 788	3,82	3,82
SAMHÅLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB	8 717 359	3,41	3,41
SEB	5 372 772	2,10	2,10
BNP PARIBAS SEC SERVICES PARIS, W8IMY (GCS)	3 917 721	1,53	1,53
JPMORGAN PRIME NOMINEES LTD, NQI	3 298 216	1,29	1,29
UBS SWITZERLAND AG, W8IMY	1 856 666	0,73	0,73
MORGAN STANLEY & CO INTL PLC, W-8BEN	1 656 834	0,65	0,65
Övriga	15 678 649	6,13	6,13
Totalt	255 970 150	100,00	100,00

¹ Baserat på fullständig ägarförteckning från Euroclear per 31 mars 2021.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020	Rullande tolv april 20 - mars 21
Intäkter	154 461	120 683	535 383	569 161
Fastighetskostnader	-57 792	-45 560	-185 190	-197 422
Driftnetto	96 669	75 123	350 193	371 739
Central administration	-19 365	-10 379	-75 591	-84 578
Finansnetto	-43 443	-42 991	-232 379	-232 831
Förvaltningsresultat	33 861	21 753	42 223	54 331
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	1 240	910	-330
Värdetändringar förvaltningsfastigheter	520 499	-13 079	-19 540	514 038
Värdetändring derivat	6 869	-4 762	-13 550	-1 919
Resultat före skatt	561 229	5 153	10 043	566 119
Aktuell skatt	-5 797	-4 053	-2 128	-3 782
Uppskjuten skatt	-106 645	20 745	-5 519	-132 909
Periodens resultat	448 787	21 845	2 396	429 338

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31	Rullande tolv april 20 - mars 21
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	448 787	21 845	2 396	429 338
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	448 787	21 845	2 396	429 338
Resultat per aktie, före utspädning, kr	1,75	0,11	0,01	
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	1,75	0,11	0,01	
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	255,97	200,00	210,55	
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	255,97	200,00	210,73	

Koncernens balansräkning

Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1 495	-	1 400
Summa immateriella tillgångar	1 495	-	1 400
Förvaltningsfastigheter	10 021 040	7 259 912	9 338 051
Tomträtt, nyttjanderätt	47 493	47 493	47 493
Inventarier	3 300	5 472	4 092
Summa materiella anläggningstillgångar	10 071 833	7 312 877	9 389 636
Andelar i intressebolag	-	199 432	-
Andra långfristiga finansiella anläggningstillgångar	-	58 234	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	257 666	-
Kortfristiga fordringar	89 299	239 125	94 118
Likvida medel	254 445	225 554	522 685
Summa omsättningstillgångar	343 745	464 679	616 803
SUMMA TILLGÅNGAR	10 417 073	8 035 222	10 007 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 051 658	2 637 661	3 612 843
Uppskjutna skatteskulder	421 605	283 938	314 960
Skulder till kreditinstitut	3 269 142	3 159 958	3 311 702
Obligationslån	1 230 395	1 240 945	1 228 270
Leasingskuld	47 493	47 493	47 493
Derivat	18 253	16 777	25 122
Övriga långfristiga skulder	56 796	-	61 101
Summa långfristiga skulder	5 043 684	4 749 111	4 988 648
Räntebärande skulder	1 018 274	138 303	1 043 965
Ej räntebärande skulder	303 457	510 147	362 383
Summa kortfristiga skulder	1 321 731	648 450	1 406 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 417 073	8 035 222	10 007 839

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	2021-03-31				
	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				448 787	448 787
Utdelning hybridobligation				-9 972	-9 972
Summa totalresultat				438 815	438 816
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					-
Utgående eget kapital	640	1 988 332	575 000	1 487 685	4 051 658

Tkr	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
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

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-mar	2020 jan-mar	2020
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto	96 669	75 123	350 193
Centraladministration	-19 365	-10 379	-75 591
Återläggning avskrivningar	314	326	1 367
Erhållen ränta	10	5	3 463
Betald ränta	-39 440	-32 704	-185 646
Betalda inkomstskatter	-16 436	-3 888	-6 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	21 752	28 483	87 372
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	12 350	-97 594	31 343
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-60 457	152 763	-28 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 355	83 652	90 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-168 403	-112 185	-2 449 210
Avyttring fastigheter	7 080	7 100	358 515
Avyttring intressebolag	-	-	199 432
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-10 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 323	-115 085	-1 891 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	711 586
Aktieägartillskott	-	-	300 000
Upptagna lån	-	367 018	3 105 835
Amortering av lån	-70 590	-216 901	-1 874 924
Teckningsoptioner	-	-	5 079
Betald utdelning hybridobligation	-9 972	-9 926	-40 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 562	140 191	2 206 891
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-268 240	108 758	405 889
Likvida medel vid årets början	522 685	116 796	116 796
Likvida medel vid periodens slut	254 445	225 554	522 685

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	3 742	1 343	135 608
Summa rörelsens intäkter	3 742	1 343	135 608
Kostnader för ersättning till anställda	-7 584	-3 352	-20 201
Övriga rörelsekostnader	-8 404	-4 894	-119 066
Resultat från koncernföretag	-	-	-14 453
Rörelseresultat	-12 245	-6 903	-18 112
Finansiella poster	8 854	-5 256	-22 307
Bokslutsdispositioner	-	-	52 569
Resultat före skatt	-3 392	-12 159	12 150
Skatt	-	-	-3 013
Periodens resultat	-3 392	-12 159	9 137

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020
Periodens resultat	-3 392	-12 159	9 137
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året	-3 392	-12 159	9 137

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 495	-	1 400
Materiella anläggningstillgångar	381	2 816	413
Finansiella anläggningstillgångar	3 551 243	4 484 592	3 571 624
Summa anläggningstillgångar	3 553 119	4 487 408	3 573 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	750 770	184 338	639 329
Likvida medel	32 095	10 423	322 143
Summa omsättningstillgångar	782 866	194 761	961 472
SUMMA TILLGÅNGAR	4 335 984	4 682 169	4 534 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 451 511	1 447 013	2 457 860
Obeskattade reserver	1 704	-	1 704
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 548 036	2 841 398	1 574 704
Summa långfristiga skulder	1 548 036	2 841 398	1 574 704
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	110 000	88 675	110 000
Ej räntebärande skulder	224 733	305 083	390 641
Summa kortfristiga skulder	334 733	393 758	500 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 335 984	4 682 169	4 534 909

Fastighetsbeståndet

UTVALDA NYCKELTAL

	2021 kv 1	2020 kv 4	2020 kv 3	2020 kv 2	2020 kv 1
Antal fastigheter ¹	144	143	141	217	216
Verkligt värde, Mnkr	10 021	9 338	8 597	7 381	7 260
Indexerad bashyra + vakanshyra, Mnkr ²	616,5	605,4	585,5	480,3	469,6
Hyrestillägg, Mnkr ²	45,7	47,7	41,0	29,5	-
Hyresvärde, Mnkr ²	662,3	653,0	626,4	509,8	-
Snitthyra, kr/m ²	1 252	1 265	1 252	1 081	1 022
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ³	93,0	93,0	92,8	94,7	94,0
Genomsnittlig hyresduration ⁴	5,3	5,2	4,7	4,6	4,7
Uthyrningsbar yta, '000 m ²	556,8	542,4	522,8	500,9	484,1

1. Ett antal mindre enheter består av fler än en registerfastighet, det totala antalet registerfastigheter uppgår till 157 per 31 mars 2021.

2. Hyrestillägg anges separat för första gången per 30 juni. Hyresvärde för tidigare perioder exkluderar hyrestillägg.

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

4. Vid beräkningen av hyresduration har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 32,7 Mkr (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 557 000 m².

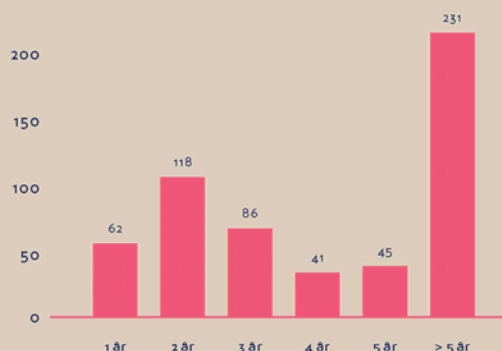
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till cirka 5,3 år. Hyresförfallen har en god spridning där cirka 47% förfaller om fem år eller senare.⁴

Bolaget har en väldiversifierad hyresgäststruktur med cirka 400 hyresgäster, där dom 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

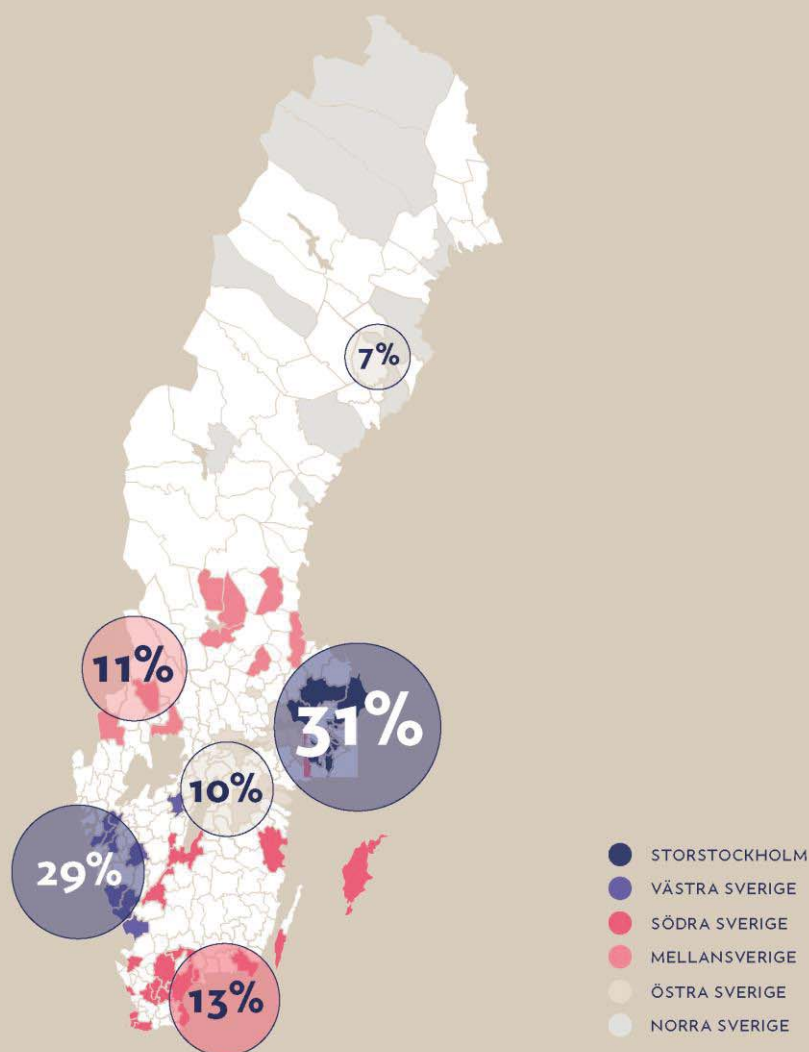
Hyresgäst	(Mnkr)	% andel
Scania CV AB	42,6	6,9%
Polismyndigheten	35,3	5,7%
Region Skåne	28,3	4,6%
Region Värmland	27,7	4,5%
Strängnäs Kommun	27,6	4,5%
Borås Kommun	24,2	3,9%
Halmstad Kommun	22,2	3,6%
Region Dalarna	22,0	3,6%
Kungliga Tekniska Högskolan	17,7	2,9%
Anocca AB	17,6	2,9%
Övriga		57%
Summa		100,0%

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, Mnkr



Vid beräkningen har tillsvidarekontrakt med en samlad årshyra om 32,7 Mkr (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 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 resultatmätt som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. På sidan 29 beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmätt som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

NOT 1. UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÄENDE

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 styrelseordföranden under rapportperioden har 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 363 Tkr (1 734)
- Per 31 mars har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB en reversfodran om 110 Mnkr på Offentliga Hus i Norden AB till följd av fastighetsköpen i Halmstad och Borås.

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-mar	2020- jan-mar	2020 jan-dec
Ränteintäkter	10	222	3 492
Räntekostnader	-37 465	-35 502	-157 601
Periodisering av kapitalanskaffningskostnader	-5 527	-5 432	-50 909
Tomträttsavgäld	-358	-1 544	-1 582
Värdeförändring, syntetiska optioner	-104	-735	-25 779
Summa finansnetto	-43 443	-42 991	-232 379

Avstämning nyckeltal

Mnkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Balansomslutning	10 417	8 035	10 008
Eget kapital	4 052	2 638	3 613
Soliditet %	38,9%	32,8%	36,1%
Fastighetsvärde	10 021	7 260	9 338
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 157	3 298	4 225
Säkerställd belåningsgrad %	41,5%	45,4%	45,2%
Eget kapital	4 052	2 638	3 613
Hybridobligation	-575	-575	-575
Derivat	18	17	25
Uppskjuten skatt	422	284	315
EPRA NRV, Mnkr	3 917	2 363	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 23 april 2021 klockan 07.00.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars 2021:	23 april 2021
Årsstämma 2020:	7 juni 2021
Delårsrapport januari-juni 2021:	15 juli 2021
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 äldrevard, 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

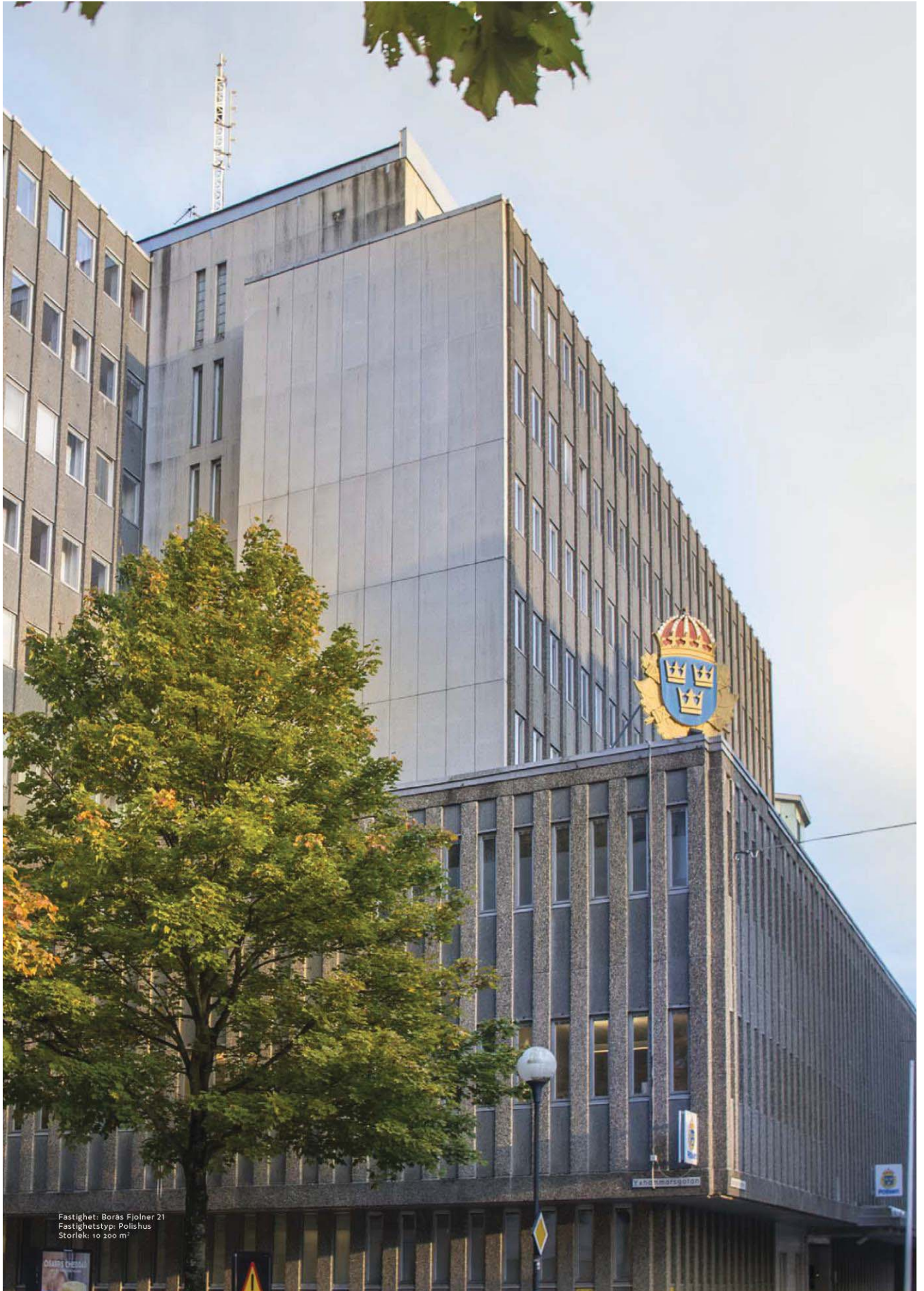
Lars Thagesson, VD
lars@sbbnorden.se

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 avstämningsstabell avseende de APM som används.

DRIFTNETTO	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD	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 GENOMSNIITTSRÄNTA, 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	Ränteutgifter 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 BELÄNINGSGRAD	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.
TOTAL BELÄNINGSGRAD	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.



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



www.offentligahus.se

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 1
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan17
105 71 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige