

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

One Publicus Fastighets AB

559083-3934

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i One Publicus Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm 25 april 2025

Ulf Attebrant

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

One Publicus Fastighets AB
559083–3934

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för One Publicus Fastighets AB, 559083-3934, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på moderna och hållbara fastigheter för samhällsservice som vård, omsorg och utbildning. Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter, Lagern 4 i Solna, Stockholm, Draken 15 i Malmö och Henån 1:411 på Orust, genom dotterbolag. Bolagets samtliga fastigheter är certifierade enligt BREEAM In Use, Very Good.

Fastigheterna omfattar cirka 12 792 kvadratmeter uthyrningsbar area. Bolagets uthyrningsgrad är 100 % (Avser både area och ekonomisk uthyrningsgrad). Fastigheternas huvudsakliga hyresgäster är Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun, som tillsammans svarar för cirka 85 % av bolagets hyresintäkter. Genomsnittlig återstående, hyresintaktsviktad, hyrestid för de kommunala hyresavtalen är 12,5 år och totalt för samtliga hyresgäster 11,4 år.

Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, äldreboende, LSS-boenden, vårdcentral, bank och annan service. Hyresavtalen är standardhyresavtal med gransdragningslista där One Publicus Fastighets AB ansvarar för underhåll av byggnaden med centrala installationer medan hyresgästerna svarar för driftskostnader som värme, VA, el sophämtning och liknande genom tillägg till hyran.

Fastigheterna har typkod 823 Specialenhet, vårdbyggnad och 825 Specialenhet, skolbyggnad och är inte föremål för fastighetsskatt. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Resultat 2024

Under 2024 ökade hyresintäkterna med 8,8 % till 36 253 tkr (33 309) och driftnettot ökade, efter justering för den reserv som 2023 upplöstes, med 11,6 % till 31 360 tkr (28 104), främst beroende på positiva effekter av indexuppräknade hyror. Förvaltningsresultatet minskade med 15,3 % till 11 447 tkr (13 510) främst beroende på ökade räntekostnader efter årets refinansiering av bolagets lån.

Koncernens resultat 2024 uppgår till -2 230 tkr (-56 017). Årets resultat består till stor del av den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om -12 878 tkr (-83 611). Fastigheternas marknadsvärde var vid årsskiftet 623 000 (635 800) tkr och värdena bedöms nu vara stabila efter en period med ökade avkastningskrav i

marknaden, främst en effekt av högre marknadsräntor. Fortsatt är samtliga fastigheter värderade till ett högre värde än förvärvsvärdena.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat uppgår till 4 566 tkr (130).

Finansiering

Koncernen har två lån hos SPP Pension & Forsäkring AB (publ) med en löptid till 2027-03-01 och ett lån hos Orust Sparbank med en löptid till 2027-03-01. Samtliga lån till fastränta och amorteringsfria. Bolaget loper därmed ingen risk för ökade räntekostnader under lånens löptid.

Lån:	Belopp (kr):	Ränta (%):	Löptid
Lån 1	158 900 000	5,57	2027-03-01
Lån 2	50 500 000	5,57	2027-03-01
Lån 3	126 000 000	3,87	2027-03-01

För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

One Publicus Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2024 uppgår till 2 595 000 stycken (2 595 000).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året refinansierade bolaget två lån och förlangde ett lån, samtliga med löptid till 2027-03-01. Bolaget slutförde även den tredje miljöcertifieringen av en fastighet och samtliga fastigheter är därmed miljöcertifierade. Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget har stabila intakter från långa, indexreglerade, hyreskontrakt med mycket stabila hyresgäster, huvudsakligen kommunala förvaltningar och fullt uthyrda fastigheter. Under den kommande perioden förväntas inga omfattande underhålls- eller ombyggnadsåtgärder genomföras då bolagets byggnader är nybyggda eller nyligen totalt ombyggda.

Bolaget bedömer att det, efter den justering av fastighetsvärdet som skett de senaste åren, finns attraktiva möjligheter till tilläggsförvärv till fastighetsportföljen. Bolaget utvärderar löpande möjliga förvärv med målsättningen att vaxa fastighetsportföljen med ökad lönsamhet. Bolaget förväntas fortsätta att ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intakter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas i övrigt inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintakter (inkl. serviceintakter)	36 253	33 309	30 458	29 480	24 043
Driftnetto	31 360	31 789	25 669	24 748	20 566
Förvaltningsresultat	11 447	17 195	16 432	16 016	12 705
Resultat före skatt	-1 367	-68 909	17 331	72 175	69 034
Resultat per aktie, kr	-0,86	-21,59	5,01	21,97	25,30
Marknadsvärde fastigheterna	623 000	635 800	719 000	720 000	664 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	2 595 000	2 595 000	2 595 000
Eget kapital per aktie, kr	110,30	113,16	134,75	135,48	119,26
Avkastning på eget kapital, %	-0,77	-17,42	3,71	17,25	148,02
Belåningsgrad, %	53,84	52,75	48,46	48,39	52,47
Räntetäckningsgrad, ggr	1,75	2,59	3,36	3,82	3,51
Soliditet, %	43,75	44,25	46,53	47,10	44,40
Overskottsgrad, %	86,06	95,43	84,28	83,95	85,54
Skuldsättningsgrad, ggr	1,28	1,26	1,15	1,13	1,25
NRV per aktie, kr	120,08	123,19	148,78	148,93	127,25
NRV per genomsnittligt antal aktie, kr	120,08	123,19	148,78	148,93	153,52
Fastigheternas direktavkastning, %	5,03	5,00	3,57	3,44	3,73
Utdelning, kr/aktie	2,00	-	5,75	5,75	5,75

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster, Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun. Hyresavtalen stracker sig till 2038-07-31, 2038-09-30 respektive 2038-03-31 och omfattar ca 85 % av bolagets hyresintäkter. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken, MDA Femme, Telenor, Folkandvården och Capio. Fastigheterna är fullt uthyrda och inga vakanser förväntas uppkomma de närmaste åren. Fastigheterna innefattar lokaler för utbildning, LSS-boende och service. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästers uppsägning av befintligt hyresavtal eller hyresintäktsbortfall beroende på hyresgästers obestånd.

Koncernen loper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då byggnaderna

huvudsakligen är uppförda eller ombyggda till nyproduktionsstandard 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheterna.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Ovrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-44 150 646
Årets resultat	4 565 990
	<hr/>
	206 379 949

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 975 000
i ny räkning balanseras	193 404 949
	<hr/>
	206 379 949

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 29.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintakter	5	34 676	31 764
Serviceintakter	5	1 577	1 545
Övriga intakter	6	-	3 685
Drift- och underhållskostnader	7	-4 893	-5 207
Driftnetto		31 360	31 789
Administrationskostnader	8, 9	-3 222	-2 818
Finansiella intäkter	10	342	205
Finansiella kostnader	11	-17 033	-11 980
Förvaltningsresultat		11 447	17 195
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	-12 878	-83 611
Värdeförändring rantederivat, orealiserade	12	64	-2 493
Resultat före skatt		-1 367	-68 909
Aktuell skatt	13	-1 432	-
Uppskjuten skatt	13	568	12 892
Årets resultat		-2 230	-56 017
Resultat per aktie före utspädning, kr	18	-0,86	-21,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	18	-0,86	-21,59

Rapport över totalresultat, koncernen¹

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	-2 230	-56 017
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-2 230	-56 017

¹Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	623 000	635 800
Summa anläggningstillgångar		623 000	635 800
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4	-	199
Ovriga kortfristiga fordringar	15	3 043	3 367
Forutbetalda kostnader och upplupna intakter	16	1 916	1 135
Likvida medel	17	26 312	23 122
Summa omsättningstillgångar		31 271	27 823
SUMMA TILLGÅNGAR		654 271	663 623
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	18	2 595	2 595
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		37 669	45 090
Summa eget kapital		286 229	293 649
Långfristiga skulder			
Upplåning	19	333 832	-
Uppskjuten skatteskuld	20	25 389	25 957
Summa långfristiga skulder		359 221	25 957
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	342	414
Upplåning	19	-	335 310
Finansiella derivat	4, 12, 19	-	64
Aktuella skatteskulder	13	1 412	-
Ovriga kortfristiga skulder	21	1 650	371
Upplupna kostnader och forutbetalda intäkter	22	5 417	7 857
Summa kortfristiga skulder		8 821	344 016
Summa skulder		368 042	369 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		654 271	663 623

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	2 595	245 965	101 107	349 667
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-56 017	-56 017
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-56 017	-56 017
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31 ¹	2 595	245 965	45 090	293 649
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 595	245 965	45 090	293 649
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-2 230	-2 230
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	-2 230	-2 230
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 190	-5 190
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-5 190	-5 190
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 595	245 965	37 669	286 229

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Forvaltningsresultat	26	11 447	17 195
Ej kassaflodespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	710	722
<i>Övriga intäkter</i>		-	3 685
Betald skatt		-20	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		12 137	21 627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		199	434
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-456	48
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-72	-630
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-2 459	-5 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 349	15 806
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-59	-411
Förvärv av dotterbolag		-19	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78	-411
Finansieringsverksamheten			
	4		
Lösen lån		209 000	-13 000
Upptagna lån		-209 000	-
Upplaggningskostnader		-2 188	-420
Utdelning		-3 893	-3 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 081	-17 157
Årets kassaflöde		3 190	-1 762
Likvida medel vid räkenskapsårets början		23 122	24 884
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	26 312	23 122

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	25	1 124	876
Administrationskostnader	8, 9	-2 462	-2 285
Rörelseresultat		-1 338	-1 409
Finansiella intakter	10	5 428	949
Finansiella kostnader	11	-137	-806
Resultat efter finansiella poster		3 953	-1 267
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	25	623	1 397
Resultat före skatt		4 576	130
Aktuell skatt	13	-10	-
Uppskjuten skatt	13	-	-
Årets resultat		4 566	130

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	4 566	130
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	4 566	130

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	193 444	204 363
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 444	204 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	25	10 265	17 169
Ovriga kortfristiga fordringar	15	1 742	2 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intakter	16	5 878	809
Summa kortfristiga fordringar		17 885	20 046
Kassa och bank	17	1 931	563
Summa omsättningstillgångar		19 815	20 609
SUMMA TILLGÅNGAR		213 259	224 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 595	2 595
Summa bundet eget kapital		2 595	2 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Overkursfond		245 965	245 965
Balanserad vinst eller förlust		-44 151	-39 091
Årets resultat		4 566	130
Summa fritt eget kapital		206 380	207 004
Summa eget kapital		208 975	209 599
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	-	3
Skulder till koncernföretag	25	2 475	14 952
Ovriga kortfristiga skulder	21	1 622	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	22	188	74
Summa kortfristiga skulder		4 284	15 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 259	224 972

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	2 595	245 965	-39 091	209 469
Årets resultat ¹	-	-	130	130
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	2 595	245 965	-38 961	209 599
Årets resultat ¹	-	-	4 566	4 566
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 190	-5 190
Eget kapital 2024-12-31	2 595	245 965	-39 585	208 975

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	3 953	-1 267
Betald skatt		-20	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		3 933	-1 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 172	7 345
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-3	-766
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-16 383	-4 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 281	1 296
Investeringsverksamheten			
Forvärv av dotterbolag		-33	-
Avyttrade koncernföretag		160 647	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		160 614	-
Finansieringsverksamheten			
Utlåning till koncernföretag	4	-145 695	-
Koncernbidrag		623	-
Utdelning		-3 893	-3 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-148 965	-3 737
Årets kassaflöde		1 368	-2 441
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		563	3 004
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	17	1 931	563

ank=20250701:2025070309843

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

One Publicus Fastighets AB med organisationsnummer 559083-3934 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter för vård, omsorg och utbildning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkants av styrelsen den dag som framgår av elektroniska signatur och förelaggs för fastställande vid årsstämman den 24 april 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för One Publicus Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS[®] redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet förutom förvaltningsfastigheter och rantederivat som värderas till verkligt värde. One Publicus Fastighets AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvarvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för One Publicus.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. One Publicus har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till

förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintakter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintakter från hyresrattsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontraktet betalas i forskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontraktet har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintakter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. One Publicus Fastighets AB agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontraktet under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehåller inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller

skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som foreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemassiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemassiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För One Publicus Fastighets AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat har avslutats under 2024. Dessa utgjordes av två rateswappar med ett totalt nominellt belopp om 209 400 tkr, vilket motsvarade ca 62 % av koncernens totala upplåning. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en rateswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under rateswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att mota sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Koncernens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Skrivredovisning

Skrivredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och varderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldfors i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och forlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvarvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsfors i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osakerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osakerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osakra. Se vidare i not 14.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De risker som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att mota dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsformåga eftersom bolagets intakter i sin helhet består av hyresintakter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslangd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslangd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen lopande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2024-12-31 totalt tre externa lån om totalt 335 400 (335 400) tkr. Lånen är amorteringsfria och forfaller 2027-03-01. Två av lånen loper med en fast ränta om 5,57 %. Det tredje lånet loper med en fast ränta om 3,87 %.

På forfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens formåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens formåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur rantenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom fast ränta. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0) exkl. marknadsvärde för samtliga derivat.

I villkoren för bolagets externa finns det bland annat krav på att belåningsgraden inte får vara högre än 75 %. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31. Nästa avstämningsdag är 2025-12-31.

Loptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	335 400	-
Räntor	4 135	12 405	19 296	-
Lev skulder	342	-	-	-
Ovr. kortfr. Skulder	1 650	-	-	-
Summa	6 127	12 405	354 696	-

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	335 400	-	-	-
Derivat	64	-	-	-
Räntor	2 335	-	-	-
Lev skulder	414	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	371	-	-	-
Summa	338 584	-	-	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 622	-	-	-
Summa	1 622	-	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	3	-	-	-
Ovr. kortfr. skulder	344	-	-	-
Summa	347	-	-	-

För att beräkna likvidfloden för krediter samt för de rörliga benen i ranteswapparna har Stiborrrantan per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs lopande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	335 309	64	335 373
Upptagna lån	209 000	-	209 000
Lösen av lån	-209 000	-	-209 000
Uppläggnings- kostnader	-2 187	-	-2 187
Kassaflödespåverkan de poster	333 122	64	333 186
Vardeförändring derivat	-	-64	-64
Periodiserad uppläggningsavgift	710	-	710
Ej kassaflödes- påverkande poster	710	-64	646
Utgående balans 2024-12-31	333 832	-	333 832

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	348 007	-2 429	345 578
Upptagna lån	-	-	-
Uppläggningskostnader	-420	-	-420
Amortering av skuld	-13 000	-	-13 000
Kassaflödespåverkande poster	334 587	-2 429	332 158
Vardeförändring derivat	-	2 493	2 493
Periodiserad uppläggningsavgift	722	-	722
Ej kassaflödespåverkande poster	722	2 493	3 215
Utgående balans 2023-12-31	335 309	64	335 373

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsformåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp forfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ovriga fordringar	3 042	1 742
Likvida medel	26 312	1 931
Maximal exponering för kreditrisk	29 354	3 673
	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	3 367	2 069
Likvida medel	23 122	563
Kundfordringar	199	-
Maximal exponering för kreditrisk	26 688	2 632

Rantebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen

Finansiella skulder. Om rantebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 7 042 (6 371) tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedomda framtida kassafloden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Ovriga fordringar	3 042	3 042
Likvida medel	26 312	26 312
Summa	29 354	29 354

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	333 832	333 832
Leverantörsskulder	342	342
Ovriga kortfr. skulder	1 650	1 650
Summa	335 824	335 824

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	-	-
Summa	-	-

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 367	3 367
Likvida medel	23 122	23 122
Kundfordringar	199	199
Summa	26 688	26 688

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	335 309	335 309
Leverantörsskulder	414	414
Ovriga kortfr. skulder	371	371
Summa	336 094	336 094

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	64	64
Summa	64	64

Värdering till verkligt värde

Koncernen har under året innehaft finansiella instrument som varderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. De finansiella instrumenten avsåg två ränteswappar som per den 31 december 2024 uppgår till ett totalt värde om 0 tkr (-64).

Koncernens förvaltningsfastigheter varderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 14.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skalig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 27.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Totala skulder	368 042	369 973
Eget kapital	286 229	293 649
Skuldsättningsgrad, ggr	1,28	1,26

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intakter	28 481	29 176
Räntekostnader	16 233	11 258
Räntetäckningsgrad, ggr	1,75	2,59

Belåningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	335 400	335 400
Fastigheternas marknadsvärde	623 000	635 800
Belåningsgrad, %	53,84	52,75

Soliditet	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	286 229	293 649
Balansomslutning	654 271	663 629
Soliditet, %	43,75	44,25

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter		
Hyresintakter exkl. tillägg	34 676	31 764
Summa hyresintäkter	34 676	31 764
Serviceintäkter		
Varme	809	718
Ovriga serviceintäkter	768	827
Summa serviceintäkter	1 577	1 545

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	33 681	26 731
Senare än 1 men inom 2 år	33 115	26 652
Senare än 2 men inom 3 år	31 540	26 201
Senare än 3 men inom 4 år	28 518	24 992
Senare än 4 men inom 5 år	28 518	22 716
Senare än 5 år	241 129	218 202
Summa	396 500	345 495

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Övriga intäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Upplösning av reserv avseende kvarvarande projektkostnader	-	3 685
Summa	-	3 685

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetssktsel och serviceavtal	3 045	3 584
Taxebundna kostnader	1 653	1 508
Forsakringspremier	196	115
Summa	4 893	5 207

Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	957	1 121	957	898
Teknisk förvaltning	425	247	323	247
Bankkostnader	33	14	20	6
Ovrig administration	1 807	1 436	1 162	1 134
Summa	3 222	2 818	2 462	2 285

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	171	149	156	149
Summa	171	149	156	149

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktorens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Peter Bredelius	130	130	130	130
Josephine Björkman	100	100	100	100
Clara de Château	100	100	100	100
Gunnar Isaksson	100	100	100	100
Ingvar Vigstrand	100	100	100	100
Summa	530	530	530	530

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ranteintäkter från koncernföretag	-	-	5 388	901
Ranteintäkter	342	205	40	48
Summa	342	205	5 428	949

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Rantekostnader	16 233	11 258	137	806
Ovriga finansiella kostnader	800	722	-	-
Summa	17 033	11 980	137	806

Samtliga rantekostnader i koncernen är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ranta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring). Av ovriga finansiella kostnader avser 710 tkr (722) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet. Rantekostnaderna i moderbolaget avser rantekostnader till koncernföretag.

Not 12 Realiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2024	2023
Vinst/forlust räntederivat	64	-2 493
Summa	64	-2 493

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ranterisk vilket uppnått genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportfoljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde. Per 31 december 2024 finns inga finansiella instrument.

Not 13 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 422	-	-	-
Skatt p g a ändrad taxering	-10	-	-10	-
Summa	-1 432	-	-10	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	57	14 631	-	-
Outnyttjat underskottsavdrag	1 263	-	-	-
Obeskattade reserver	-739	-2 253	-	-
Finansiella derivat	-13	514	-	-
Summa	568	12 892	-	-
Total redovisad skattekostnad	-864	12 892	-10	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Koncernen tillämpar ranteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa rantenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa rantenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 20.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-1 366	-68 909	4 576	130
Årets skattekostnad	-864	12 892	-10	-
Skatt enligt svensk skattesats	281	14 195	-943	-27
Skatt hanförlig till tidigare taxering	-10	-	-10	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-2	-4	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9	10	7	7
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-1 141	-1 310	940	22
Summa	-864	12 892	-10	-
Effektiv skattesats, %	63,3	-18,7	0,2	0,0

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med aganderätt.

Fastighet	Kommun
Lagern 4	Solna
Draken 15	Malmö
Henån 1:411	Orust

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende välnummerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	635 800	719 000	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	59	411	-	-
Bolagsförvärv	19	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-12 878	-83 611	-	-
Utgående verkligt värde	623 000	635 800	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 17 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmassiga bedomningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8	6,8
Direktavkastningskrav, %	4,9	4,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,9	2,3

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (tkr)	
		2024	2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	42 833 / -42 833	42 142 / -42 142
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-29 612 / 32 872	-35 690 / 41 609
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-8 178 / 8 178	-8 025 / 7 755

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 818	3 034	1 604	1 935
Momsfordran	224	334	137	133
Summa	3 042	3 367	1 742	2 069

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 160	944	924	809
Upplupna intäkter	756	191	-	-
Summa	1 916	1 135	924	809

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	26 312	23 122	1 931	563
Summa	26 312	23 122	1 931	563

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 595 000 stycken till ett kvotvarde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 595 000	2 595 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 595 000	2 595 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-2 230 480	-56 017 374
Genomsnittligt antal aktier, st	2 595 000	2 595 000
Resultat per aktie, kr	-0,86	-21,59

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 19 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	335 400	-	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-	335 400	-	-
Upplagningsavgift	-1 583	-105	-	-
Finansiella derivat	-	64	-	-
Depositioner	15	15	-	-
Summa	333 832	335 374	-	-

Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-25 957	-38 849	-	-
Redovisat över resultatatrakning	568	12 892	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-25 389	-25 957	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1 327	64	-	-
Summa	1 327	64	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Forvaltningsfastigheter	-	-23 243	-	-
Finansiella derivat	-	13	-	-
Obeskattade reserver	-3 530	-2 791	-	-
Summa	-26 716	-26 021	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld, netto	-25 389	-25 957	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 312 tkr (312) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade sparrar.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till aktieägare	1 298	-	1 298	-
Övriga kortfristiga skulder	353	371	324	344
Summa	1 650	371	1 622	344

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	-	2 599	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	5 167	4 915	-	-
Övrigt	250	343	81	74
Summa	5 417	7 857	81	74

Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	204 363	204 363
Forvarv av dotterbolag	33	-
Avyttring av dotterbolag	-160 647	-
Aktieagartillskott	4 000	-
Utgående anskaffningsvärde	47 749	204 363

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus Midco AB	100	100	2 033	2 594
Vårdfastigheter i Henån AB	100	100	45 716	22 002
Summa	100	100	47 749	24 596

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Midco AB	559402-3532	Stockholm
Vårdfastigheter i Henån AB	559007-5932	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Lagern 4 AB	559105-1676	Stockholm
One Publicus Grona Draken 15 AB	559215-1103	Stockholm

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	288 819	285 621	47 749	204 363
Fastighetsinteckningar	385 900	385 900	-	-
Summa	674 719	671 521	47 749	204 363
Eventalförpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande bolag inom koncernen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av förvaltningsarvode om 993 tkr (876). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar hos koncernbolag till 10 265 tkr (17

169) och moderbolagets skulder till koncernbolag till 2 475 tkr (14 952) tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lamnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till One Publicus Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 280 tkr (1 121). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt One Publicus Fastighets AB uppgående till 126 tkr (119).

For transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	-16 233	-13 276	-137	-806
Erhållen ränta	342	2 018	41	901
Orealiserad värdeförändring, rantederivat	64	-2 493	-	-
Summa	-15 827	-13 751	-96	95

Not 27 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för rantederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 28 Händelser efter balansdagen

Vid en extra bolagsstamma den 27 mars 2025 entledigades Peter Bredelius som styrelseledamot och ordförande.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Ovrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-44 150 646
Årets resultat	4 565 990
	<hr/>
	206 379 949

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 975 000
i ny rakning balanseras	193 975 000
	<hr/>
	206 379 949

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,00 (2,00) kronor per aktie, innebarande en utdelning om totalt 12 975 000 (5 190 000) kronor.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 2 april 2025.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 2 april 2025


Gunnar Isaksson
Styrelseordförande


Josephine Björkman
Styrelseledamot

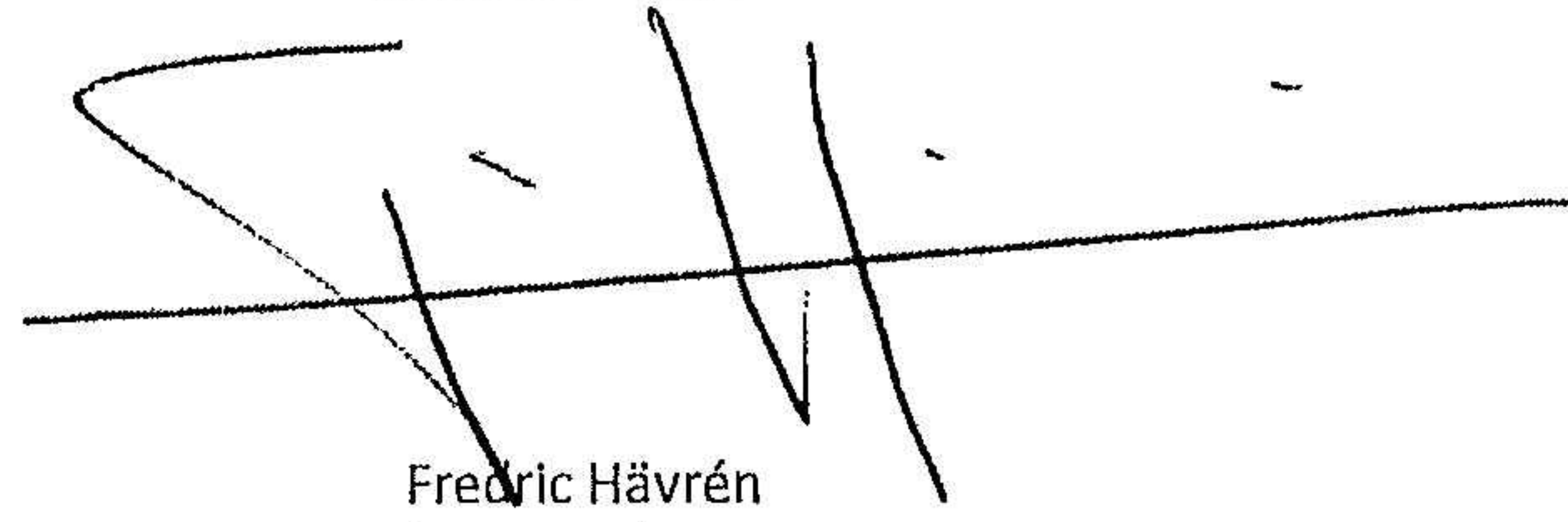

Clara de Chateau
Styrelseledamot

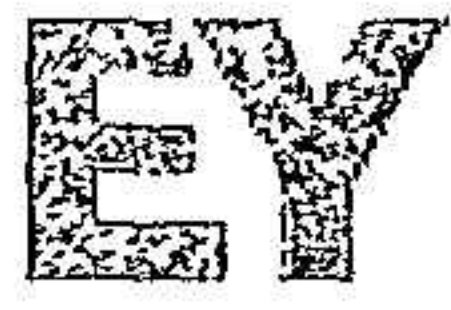

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot


Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2025

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstamman i One Publicus Fastighets AB, org nr 559083-3934

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för One Publicus Fastighets AB för år 2024

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstamman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fastställa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhamta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affarsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

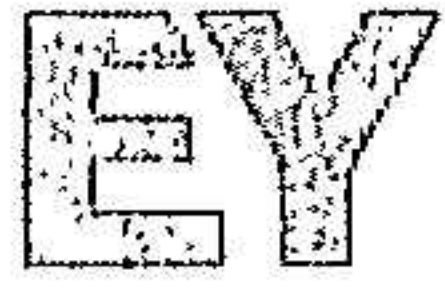
Uöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av One Publicus Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstamman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för rakenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Building a better
working world

ank=20250701:2025070309850

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 april 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor