

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

**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 18 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 18 april 2024

Ulf Attebrant

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023-01-01--2023-12-31.

### Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på fastigheter för 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.

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.

Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, förskola, äldreboende, LSS-boenden, vårdcentral, bank och service. Återstående, hyresintäktsviktad, hyrestid var vid utgången av räkenskapsåret 11,6 år.

Hyresavtalen är standardhyresavtal med gränsdragningslista 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.

Under 2023 ökade hyresintäkterna med 9,3 % till 33 309 (30 458) tkr och driftnettot ökade med 23,84 % till 31 789 (25 669) tkr, främst beroende på positiva effekter av indexuppräknade hyror samt upplösning av reservering (se även "Övriga intäkter" i resultaträkning samt not 6). Förvaltningsresultatet med 4,6 % till 17 195 (16 432) tkr.

Koncernens resultat 2023 uppgår till -56 017 (13 004) tkr. Årets resultat består till stor del av den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om -83 611 (- 1 893) tkr.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat uppgår till 130 (976) tkr.

## Finansiering

Koncernen har två banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en löptid till 2024-03-01 och ett lån hos Orust Sparbank med en löptid till 2024-03-01. Lånen är amorteringsfria. Samtliga lån har helt räntesäkrats. Banklånen i SEB har räntesäkrats med 2 stycken ränteswappar enligt tabell nedan, lånet hos Orust Sparbank är ett lån med fastränta.

Lån/Swap:	Belopp (kr):	Ränta (%):	Löptid
Lån 1	158 900 000	1,750	2024-03-01
Lån 2	50 500 000	1,750	2024-03-01
Lån 3	126 000 000	1,500	2024-03-01
Swap 1	158 900 000	4,130	2024-03-01
Swap 2	50 500 000	4,130	2024-03-01

För ytterligare information se not 4.

## Ägarförhållanden

One Publicus Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgår till 2 595 000 (2 595 000) stycken.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förlängde bolaget två lån med SEB till 2024-03-01. Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

## Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget har stabila intäkter från långa, indexreglerade, hyreskontrakt med mycket stabila hyresgäster, huvudsakligen kommunala förvaltningar och fullt uthyrda fastigheter. Under första kvartalet kommer lånen för samtliga av bolagets fastigheter att omförhandlas, med ökade kostnader för finansiering till följd. Under den kommande perioden förväntas inga omfattande underhålls- eller ombyggnadsåtgärder genomföras då bolagets byggnader är nybyggda eller nyligen totalt ombyggda. Ytterligare tilläggsförvärv till fastighetsportföljen kommer att utvärderas löpande med målsättningen att växa fastighetsportföljen med en positiv utveckling av bolagets lönsamhet. Bolaget förväntas fortsatt att ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas i övrigt inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	33 309	30 458	29 480	24 043	14 913
Driftnetto	31 789	25 669	24 748	20 566	13 038
Förvaltningsresultat	17 195	16 432	16 016	12 705	8 021
Resultat före skatt	-68 909	17 331	72 175	69 034	19 762
Resultat per aktie, kr	-21,59	5,01	21,97	25,30	11,95
Marknadsvärde fastigheterna	635 800	719 000	720 000	664 000	401 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	2 595 000	2 595 000	1 700 000
Eget kapital per aktie, kr	113,16	134,75	135,48	119,26	106,92
Avkastning på eget kapital, %	-17,42	3,71	17,25	148,02	134,98
Belåningsgrad, %	52,75	48,46	48,39	52,47	55,46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,59	3,36	3,82	3,51	3,43
Soliditet, %	44,25	46,53	47,10	44,40	43,14
Överskottsgrad, %	95,43	84,28	83,95	85,54	87,43
Skuldsättningsgrad, ggr	1,26	1,15	1,13	1,25	1,32
NRV per aktie, kr	123,19	148,78	148,93	127,25	110,40
NRV per genomsnittligt antal aktie, kr	123,19	148,78	148,93	153,52	137,19
Fastigheternas direktavkastning, %	5,00	3,57	3,44	3,73	4,11
Utdelning, kr/aktie	-	5,75	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 sträcker 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, Folktandvården 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 löper 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 årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-39 091 039
Årets resultat	130 393
	<hr/>
	207 003 959

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	5 190 000
i ny räkning balanseras	201 813 959
	<hr/>
	207 003 959

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	2023	2022
Hysesintäkter	5	31 764	29 225
Serviceintäkter	5	1 545	1 233
Övriga intäkter	6	3 685	-
Drift- och underhållskostnader	7	-5 207	-4 789
<b>Driftnetto</b>		<b>31 789</b>	<b>25 669</b>
Administrationskostnader	8, 9	-2 818	-2 234
Finansiella intäkter	10	205	697
Finansiella kostnader	11	-11 980	-7 700
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>17 195</b>	<b>16 432</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	-83 611	-1 893
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	12	-2 493	2 792
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-68 909</b>	<b>17 331</b>
Aktuell skatt	13	-	-10
Uppskjuten skatt	13	12 892	-4 317
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 017</b>	<b>13 004</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	<b>18</b>	<b>-21,59</b>	<b>5,01</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>18</b>	<b>-21,59</b>	<b>5,01</b>

Rapport över totalresultat, koncernen<sup>1</sup>

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-56 017	13 004
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-56 017</b>	<b>13 004</b>

<sup>1</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	635 800	719 000
Finansiella derivat	4, 12, 19	-	2 429
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>635 800</b>	<b>721 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4	199	633
Övriga kortfristiga fordringar	15	3 367	3 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 135	1 380
Likvida medel	17	23 122	24 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 823</b>	<b>30 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>663 623</b>	<b>751 471</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	18		
Aktiekapital		2 595	2 595
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		45 090	101 107
<b>Summa eget kapital</b>		<b>293 649</b>	<b>349 667</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	19	-	126 014
Uppskjuten skatteskuld	20	25 957	38 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 957</b>	<b>164 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	414	1 044
Upplåning	19	335 310	221 993
Finansiella derivat	4, 12, 19	64	-
Aktuella skatteskulder	13	-	-
Övriga kortfristiga skulder	21	371	4 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 857	9 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 016</b>	<b>236 941</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>369 973</b>	<b>401 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>663 623</b>	<b>751 471</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>103 024</b>	<b>351 584</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	13 004	13 004
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 004</b>	<b>13 004</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 921</b>	<b>-14 921</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>101 107</b>	<b>349 667</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>101 107</b>	<b>349 667</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-56 017	-56 017
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-56 017</b>	<b>-56 017</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>45 090</b>	<b>293 649</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	26	17 195	16 432
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	722	512
<i>Övriga intäkter</i>		3 685	-
Betald skatt		25	-281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>21 627</b>	<b>16 663</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		434	-629
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		48	-332
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-630	435
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-5 673	1 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 806</b>	<b>17 801</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintlig fastighet		-411	-
Fastighetsförvärv		-	-893
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-411</b>	<b>-893</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Amortering av lån		-13 000	-
Uppläggningskostnader		-420	-
Utdelning		-3 737	-14 921
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-17 157</b>	<b>-14 921</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 762</b>	<b>1 987</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>24 884</b>	<b>22 897</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	17	<b>23 122</b>	<b>24 884</b>

### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	25	876	790
Administrationskostnader	8, 9	-2 285	-2 034
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 409</b>	<b>-1 244</b>
Finansiella intäkter	10	949	380
Finansiella kostnader	11	-806	-450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 267</b>	<b>-1 314</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	25	1 397	2 543
<b>Resultat före skatt</b>		<b>130</b>	<b>1 229</b>
Aktuell skatt	13	-	-
Uppskjuten skatt	13	-	-253
<b>Årets resultat</b>		<b>130</b>	<b>976</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	130	976
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>130</b>	<b>976</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	204 363	204 363
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 363</b>	<b>204 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	25	17 169	23 708
Övriga kortfristiga fordringar	15	2 068	1 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	809	711
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 046</b>	<b>26 227</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>563</b>	<b>3 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 609</b>	<b>29 231</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 972</b>	<b>233 594</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 595	2 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 595</b>	<b>2 595</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserad vinst eller förlust		-39 091	-40 067
Årets resultat		130	976
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>207 004</b>	<b>206 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>209 599</b>	<b>209 469</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	3	769
Skulder till koncernföretag	25	14 952	19 246
Övriga kortfristiga skulder	21	344	4 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	74	90
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 373</b>	<b>24 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 972</b>	<b>233 594</b>

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	2 595	245 965	-25 146	223 414
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	976	976
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>11 201</b>	<b>209 469</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	130	130
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>-38 961</b>	<b>209 599</b>

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	-1 267	-1 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 267</b>	<b>-1 314</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		7 345	8 681
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-766	543
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-4 016	3 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 296</b>	<b>11 224</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Fastighetsförvärv		-	-893
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-893</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utdelning		-3 737	-14 921
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 737</b>	<b>-14 921</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 441</b>	<b>-4 590</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>3 004</b>	<b>7 594</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	17	<b>563</b>	<b>3 004</b>

## 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 godkänts av styrelsen den dag som framgår av elektroniska signatur och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 april 2024.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för One Publicus Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. One Publicus Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### 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 hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter 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 fastighetskatt. 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 hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar 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 föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga 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 hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst 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 utgörs av två ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 209 400 tkr, vilket motsvarar ca 62 % av koncernens totala upplåning. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens 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 möta 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.

##### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas 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 skuldförs 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 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 förlustriskreservering 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. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs 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 osäkerhet 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 osäkerhet. 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 osäkra. 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 ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga 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 avtalslängd. 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2023-12-31 totalt tre externa lån om totalt 335 400 (348 400) tkr. Lånen är amorteringsfria och förfaller 2024-03-01. Två av lånen löper med en räntemarginal om 1,75 % + 3M STIBOR. Det tredje lånet löper med en fast ränta om 1,50 %. Två av lånen är till 100 % räntesäkrade (hedgade) med två ränteswappar, om totalt 209 400 tkr med en swapränta om 4,13 %

som löper till 2024-03-01. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av Stiborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga 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 förmåga 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 räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (2 321) exkl. marknadsvärde för samtliga derivat.

I villkoren för bolagets externa finansiering hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) finns det bland annat krav på att belåningsgraden inte får vara högre än 65 % och att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,50. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Vidare finns det krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får räntetäckningsgraden inte understiga 1,60 gånger. Skulle detta krav ej vara uppfyllt kommer koncernen att behöva amortera ner lånet 0,25 % vid varje räntebetalningstillfälle tills dess att kraven åter är uppfyllda. Låneavtalet anger också att om belåningsgraden överstiger 55 % ska bolaget amortera ytterligare 0,25 % vid varje räntebetalningstillfälle och 0,5 % om belåningsgraden överstiger 60 %. För de fall bolagen inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2023-12-31.

Löptidsfördelning 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 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	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>338 584</b>	-	-	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	222 400	126 000	-
Derivat	-	-2 429	-	-
Räntor	1 722	2 667	2 205	-
Lev skulder	1 044	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 020	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 786</b>	<b>222 638</b>	<b>128 205</b>	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	3	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	344	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>347</b>	-	-	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	769	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 903	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 672</b>	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

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

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>348 007</b>	<b>-2 429</b>	<b>345 578</b>
Upptagna lån	-	-	-
Uppläggningskostnader	-420	-	-420
Amortering av skuld	-13 000	-	-13 000
Realiserad värdeförändring derivat	-	-	-
<b>Kassaflödespåverkan de poster</b>	<b>334 587</b>	<b>-2 429</b>	<b>332 158</b>
Värdeförändring derivat	-	2 493	2 493
Periodiserad uppläggningsavgift	722	-	722
<b>Ej kassaflödes- påverkande poster</b>	<b>722</b>	<b>2 493</b>	<b>3 215</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>335 309</b>	<b>64</b>	<b>335 373</b>

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>347 496</b>	<b>362</b>	<b>347 858</b>
Upptagna lån	-	-	-
Amortering av skuld	-	-	-
<b>Kassaflödespåverkan de poster</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Värdeförändring derivat	-	-2 791	-2 791
Periodiserad uppläggningsavgift	511	-	511
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>	<b>511</b>	<b>-2 791</b>	<b>-1 918</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>348 007</b>	<b>-2 429</b>	<b>345 578</b>

#### 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 betalningsförmåga 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 förfallna hyresfordringar.

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

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	3 367	2 069
Likvida medel	23 122	563
Kundfordringar	199	-
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>26 688</b>	<b>2 632</b>

  

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	3 145	1 807
Likvida medel	24 884	3 004
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>28 029</b>	<b>4 811</b>

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 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
<b>Summa</b>	<b>26 688</b>	<b>26 688</b>

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	335 309	335 309
Leverantörsskulder	414	414
Övriga kortfr. skulder	371	371
<b>Summa</b>	<b>336 094</b>	<b>336 094</b>

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

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 145	3 145
Likvida medel	24 884	24 884
<b>Summa</b>	<b>28 029</b>	<b>28 029</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	2 429	2 429
<b>Summa</b>	<b>2 429</b>	<b>2 429</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	221 993	221 993
Leverantörsskulder	1 043	1 043
Övriga kortfr. skulder	4 020	4 020
<b>Summa</b>	<b>353 056</b>	<b>353 056</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. De finansiella instrumenten avser två ränteswappar som per den 31 december 2023 uppgår till ett totalt värde om -64 tkr (2 429).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas 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 skälig 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder	369 973	401 804
Eget kapital	293 649	349 667
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,26</b>	<b>1,15</b>

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	29 176	24 132
Räntekostnader	11 258	7 185
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,59</b>	<b>3,36</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	335 400	348 400
Fastigheternas marknadsvärde	635 800	719 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>52,75</b>	<b>48,46</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	293 649	349 667
Balansomslutning	663 629	751 471
<b>Soliditet, %</b>	<b>44,25</b>	<b>46,53</b>

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	31 764	29 225
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>31 764</b>	<b>29 225</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Värme	718	710
Övriga serviceintäkter	827	523
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>1 545</b>	<b>1 233</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	26 731	26 757
Senare än 1 men inom 2 år	26 652	26 678
Senare än 2 men inom 3 år	26 201	26 678
Senare än 3 men inom 4 år	24 992	26 227
Senare än 4 men inom 5 år	22 716	23 952
Senare än 5 år	218 202	241 924
<b>Summa</b>	<b>345 495</b>	<b>372 217</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, 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	
	2023	2022
Upplösning av reserv avseende kvarvarande projektkostnader	3 685	-
<b>Summa</b>	<b>3 685</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	3 584	3 055
Taxebundna kostnader	1 508	1 646
Försäkringspremier	115	88
<b>Summa</b>	<b>5 207</b>	<b>4 789</b>

#### Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	1 121	810	898	810
Teknisk förvaltning	247	223	247	223
Bankkostnader	14	20	6	4
Övrig administration	1 436	1 181	1 134	997
<b>Summa</b>	<b>2 818</b>	<b>2 234</b>	<b>2 285</b>	<b>2 034</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	149	140	149	140
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>140</b>	<b>149</b>	<b>140</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens 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	
	2023	2022	2023	2022
Peter Bredelius	130	130	130	130
Josephine Björkman	100	100	100	100
Clara de Chateau	100	100	100	100
Gunnar Isaksson	100	-	100	-
Ingvar Vigstrand	100	100	100	100
<b>Summa</b>	<b>530</b>	<b>430</b>	<b>530</b>	<b>430</b>

#### Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	901	378
Ränteintäkter	205	693	48	-
Övriga finansiella intäkter	-	4	-	2
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>697</b>	<b>949</b>	<b>380</b>

#### Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	11 258	7 185	806	449
Övriga finansiella kostnader	722	515	-	1
<b>Summa</b>	<b>11 980</b>	<b>7 700</b>	<b>806</b>	<b>450</b>

Samtliga räntekostnader i koncernen är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 722 tkr (512) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet. Räntekostnaderna i moderbolaget avser räntekostnader till koncernföretag.

#### Not 12 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2023	2022
Vinst/förlust räntederivat	-2 493	2 792
<b>Summa</b>	<b>-2 493</b>	<b>2 792</b>

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

#### Not 13 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-10	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	14 631	-2 506	-	-
Underskott	-	-714	-	-253
Obeskattade reserver	-2 253	-522	-	-
Finansiella derivat	514	-575	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 892</b>	<b>-4 317</b>	<b>-</b>	<b>-253</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>12 892</b>	<b>-4 327</b>	<b>-</b>	<b>-253</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 (20,6) % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton 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	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-68 909	17 331	130	1 229
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>12 892</b>	<b>-4 327</b>	<b>-</b>	<b>-253</b>
Skatt enligt svensk skattesats	14 195	-3 570	-27	-253
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	-10	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-31	-2	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	104	7	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	-1 000	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-	1 191	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-714	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-1 310	-297	22	-
<b>Summa</b>	<b>12 892</b>	<b>-4 327</b>	<b>-</b>	<b>-253</b>

#### Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

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 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende välrenommerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	719 000	720 000	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	411	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	893	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-83 611	-1 893	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>635 800</b>	<b>719 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 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 erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8	6,2
Direktavkastningskrav, %	4,8	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,3	2,1

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2023	2022
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	42 142 / -42 142	51 029 / -51 028
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-35 690 / 41 609	-27 203 / 48 913
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-8 025 / 7 755	-9 720 / 8 197

#### Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 034	2 549	1 935	1 692
Momsfordran	334	158	133	116
Övrigt	-	438	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 367</b>	<b>3 145</b>	<b>2 069</b>	<b>1 808</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	944	809	809	711
Upplupna intäkter	191	571	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 135</b>	<b>1 380</b>	<b>809</b>	<b>711</b>

## Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	23 122	24 884	563	3 004
<b>Summa</b>	<b>23 122</b>	<b>24 884</b>	<b>563</b>	<b>3 004</b>

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 kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
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.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-56 017 374	13 004 568
Genomsnittligt antal aktier, st	2 595 000	2 595 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-21,59</b>	<b>5,01</b>

### 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	126 000	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	335 400	222 400	-	-
Uppläggningsavgift	-105	-407	-	-
Finansiella derivat	64	-2 429	-	-
Depositioner	15	14	-	-
<b>Summa</b>	<b>335 374</b>	<b>345 578</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-38 849	-34 532	-	253
Redovisat över resultaträkning en	12 892	-4 317	-	-253
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-25 957</b>	<b>-38 849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	64	64	-	-
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Förvaltningsfastigheter	-23 243	-37 874	-	-
Finansiella derivat	13	-500	-	-
Obeskattade reserver	-2 791	-539	-	-
<b>Summa</b>	<b>-26 021</b>	<b>-38 913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-25 957</b>	<b>-38 849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	-	3 737	-	3 737
Övriga kortfristiga skulder	371	283	344	283
<b>Summa</b>	<b>371</b>	<b>4 020</b>	<b>344</b>	<b>4 020</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	2 599	1 546	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	4 915	4 425	-	-
Övrigt	343	3 913	74	90
<b>Summa</b>	<b>7 857</b>	<b>9 884</b>	<b>74</b>	<b>90</b>

## Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	204 363	203 469
Förvärvat aktiekapital	-	893
Aktiverade förvärvskostnader	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>204 363</b>	<b>204 363</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus Lagern 4 AB	100	100	118 097	116 259
One Publicus Gröna Draken 15 AB	100	100	40 550	44 538
Vårdfastigheter I Henån AB	100	100	45 716	10 532
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>204 363</b>	<b>171 329</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Lagern 4 AB	559105-1676	Stockholm
One Publicus Gröna Draken 15 AB	559215-1103	Stockholm
Vårdfastigheter i Henån AB	559007-5932	Stockholm

## Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	285 621	341 592	204 363	204 363
Fastighets-inteckningar	385 900	385 900	-	-
<b>Summa</b>	<b>671 521</b>	<b>727 492</b>	<b>204 363</b>	<b>204 363</b>
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av det fastighetsägande dotterbolaget 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 business management fee och technical management fee om 876 (790) tkr. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar hos koncernbolag till 17 169 (23 708) och moderbolagets skulder till koncernbolag till 14 952 (19 246) tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och

ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas 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 1 121 tkr (810). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt One Publicus Fastighets AB uppgående till 119 tkr (107).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

## Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	13 276	7 185	806	449
Erhållen ränta	-2 018	-693	-901	-378
Orealiserad värde-förändring, räntederivat	2 493	-2 792	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 751</b>	<b>3 700</b>	<b>-95</b>	<b>71</b>

## 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.

### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

### NRV per aktie

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

#### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

#### Not 28 Händelser efter balansdagen

Per den 1 mars 2024 genomförde bolaget refinansiering av samtliga lån med externa långivare. Bolaget har dels ingått två nya låneavtal, dels träffat överenskommelse om villkorsändring för två lån. Det sammanlagda lånebeloppet är 335 400 tkr och samtliga lån löper till och med 2027-03-01 med fast ränta och är amorteringsfria. Den viktade, genomsnittliga bundna räntan är 4,93 %. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 29 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-39 091 039
Årets resultat	130 393
	<hr/>
	<b>207 003 959</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	5 190 000
i ny räkning balanseras	201 813 959
	<hr/>
	<b>207 003 959</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 2,00 (0,00) kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 5 190 000 (0) kronor.

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2024.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Bredelius  
Styrelseordförande

Josephine Björkman  
Styrelseledamot

Clara de Chateau  
Styrelseledamot

Gunnar Isaksson  
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand  
Styrelseledamot

Ulf Attebrant  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## INGVAR VIGSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 19441102xxxx

IP: 85.194.xxx.xxx

2024-03-19 10:11:24 UTC



## Jan Peter Bredelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19591205xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2024-03-19 10:30:59 UTC



## Josephine Maria Björkman

Styrelseledamot

Serienummer: 19750401xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-03-19 10:46:08 UTC



## Ulf Georg Attebrant

VD

Serienummer: 19631112xxxx

IP: 194.248.xxx.xxx

2024-03-19 11:10:53 UTC



## CLARA DE CHATEAU

Styrelseledamot

Serienummer: 19781117xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-03-19 13:52:47 UTC



## Gunnar Isaksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19661110xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2024-03-19 15:08:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 16:43:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024043001427

Penneo dokumentnyckel: TH6QQ-T11YU-E3B3I-JTQYZ-6U0EE-1JYT8



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 inhämtat 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 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser 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 fästa 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser 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 händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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

Utöver 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



#### **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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 16:46:14 UTC



2024043001429

Penneo dokumentnyckel: OYD4W-1IAHX-ENQDU-QFUWE-IEH3J-QTN4V

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>