

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 19 april 2022


Ulf Attebrant

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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 2022-01-01--2022-12-31.

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 12,7 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.

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

Koncernens resultat 2022 uppgår till 13 004 tkr (57 025). Årets resultat består till stor del av den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om -1 893 tkr (55 196).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat uppgår till 976 tkr (2 869).

Finansiering

Koncernen har två banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en löptid till 2023-07-10 och ett lån hos Orust Sparbank med en löptid till 2024-03-01. Lånen är amorteringsfria. De två första lånen har helt

respektive delvis 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	161 900 000	1,600	2023-07-10
Lån 2	60 500 000	1,600	2023-07-10
Lån 3	126 000 000	1,500	2024-03-01
Swap 1	80 950 000	0,505	2023-07-10
Swap 2	60 500 000	0,020	2023-07-10

För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

One Publicus Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgår till 2 595 000 (2 595 000) stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari i år. Rysslands agerande har bemötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en stigande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd.

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 tredje kvartalet kommer lånen för två 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)

	2022	2021	2020	2019	2018 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	30 458	29 480	24 043	14 913	639
Driftnetto	25 669	24 748	20 566	13 038	599
Förvaltningsresultat	16 432	16 016	12 705	8 021	-804
Resultat före skatt	17 331	72 175	69 034	19 762	14 850
Resultat per aktie, kr	5,01	21,97	25,30	11,95	9,52
Marknadsvärde fastigheterna	719 000	720 000	664 000	401 000	287 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	2 595 000	1 700 000	1 250 000
Eget kapital per aktie, kr	134,75	135,48	119,26	106,92	105,34
Avkastning på eget kapital, %	3,71	17,25	148,02	134,98	Neg.
Belåningsgrad, %	48,46	48,39	52,47	55,46	56,00
Räntetäckningsgrad, ggr	3,36	3,82	3,51	3,43	Neg.
Soliditet, %	46,53	47,10	44,40	43,14	43,38
Överskottsgrad, %	84,28	83,95	85,54	87,43	93,74
Skuldsättningsgrad, ggr	1,15	1,13	1,25	1,32	1,31
NRV per aktie, kr	148,78	148,93	127,25	110,40	106,63
NRV per genomsnittligt antal aktie, kr	148,78	148,93	153,52	137,19	106,63
Fastigheternas direktavkastning, %	3,57	3,44	3,73	4,11	5,08
Utdelning, kr/aktie	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75

¹Gäller för perioden 13 juni till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 18 december 2018.

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, 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 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 årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-40 067 247
Årets resultat	976 208
	<hr/>
	206 873 566

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	206 873 566
	<hr/>
	206 873 566

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 19 april 2023 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum under det tredje kvartalet 2023. Styrelsens ambition är dock att efter bolagets refinansiering återuppta en utdelning utifrån vad förutsättningarna då tillåter.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	29 225	28 465
Serviceintäkter	5	1 233	1 015
Drift- och underhållskostnader	6	-4 789	-4 732
Driftnetto		25 669	24 748
Administrationskostnader	7, 8	-2 234	-2 320
Finansiella intäkter	9	697	1
Finansiella kostnader	10	-7 700	-6 413
Förvaltningsresultat		16 432	16 016
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	-1 893	55 196
Värdetförändring räntederivat, orealiserade	11	2 792	963
Resultat före skatt		17 331	72 175
Aktuell skatt	10	-10	-24
Uppskjuten skatt	10	-4 317	-15 127
Årets resultat		13 004	57 025
Resultat per aktie före utspädning, kr	17	5,01	21,97
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17	5,01	21,97

Rapport över totalresultat, koncernen¹

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	13 004	57 025
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	13 004	57 025

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	719 000	720 000
Finansiella derivat	4, 11, 18	2 429	-
Summa anläggningstillgångar		721 429	720 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4	633	4
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 145	2 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 380	1 363
Likvida medel	16	24 884	22 897
Summa omsättningstillgångar		30 042	26 823
SUMMA TILLGÅNGAR		751 471	746 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17		
Aktiekapital		2 595	2 595
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		101 107	103 024
Summa eget kapital		349 667	351 583
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	126 014	347 496
Uppskjuten skatteskuld	19	38 849	34 532
Finansiella derivat	4, 11, 18	-	362
Summa långfristiga skulder		164 863	382 390
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 044	609
Upplåning	18	221 993	-
Aktuella skatteskulder	12	-	-
Övriga kortfristiga skulder	20	4 020	3 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 884	8 314
Summa kortfristiga skulder		236 941	12 850
Summa skulder		401 804	395 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		751 471	746 823

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 2021-01-01	2 595	245 965	60 920	309 480
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	57 025	57 025
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	57 025	57 025
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-14 921	-14 921
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	2 595	245 965	103 024	351 584
Ingående eget kapital 2022-01-01	2 595	245 965	103 024	351 584
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	13 004	13 004
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	13 004	13 004
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-14 921	-14 921
Utgående eget kapital 2022-12-31	2 595	245 965	101 107	349 667

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

2023042104610

Penneo dokumentnyckel: 16HOC-HTZMW-M2EAB-DAY08-BE5UO-T566I

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	25	16 432	16 016
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	512	512
Betald skatt		-281	-1 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		16 663	14 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-629	171
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-332	-766
Ökning/minskning av leverantörsskulder		435	-717
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 664	-4 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 801	8 640
Investeringsverksamheten			
Investering i befintlig fastighet		-	-804
Fastighetsförvärv		-893	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		893	-804
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	4	-14 921	-14 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 921	-14 921
Årets kassaflöde		1 987	-7 085
Likvida medel vid räkenskapsårets början		22 897	29 982
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	24 884	22 897

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	24	790	768
Administrationskostnader	7, 8	-2 034	-2 250
Rörelseresultat		-1 244	-1 482
Finansiella intäkter	9	380	-
Finansiella kostnader	10	-450	-
Resultat efter finansiella poster		-1 314	-1 482
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	24	2 543	5 095
Resultat före skatt		1 229	3 613
Aktuell skatt	12	-	-
Uppskjuten skatt	12	-253	-744
Årets resultat		976	2 869

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	976	2 869
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	976	2 869

2025042104611

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	204 363	203 469
Uppskjuten skattefordran	12, 19	-	253
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 363	203 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	24	23 708	32 070
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 808	1 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	711	619
Summa kortfristiga fordringar		26 227	34 443
Kassa och bank	16	3 004	7 594
Summa omsättningstillgångar		29 231	42 036
SUMMA TILLGÅNGAR		233 594	245 758
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>			
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserad vinst eller förlust		-40 067	-28 015
Årets resultat		976	2 869
Summa fritt eget kapital		206 874	220 819
Summa eget kapital		209 469	223 414
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	769	226
Skulder till koncernföretag	24	19 246	17 978
Övriga kortfristiga skulder	20	4 020	3 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	90	215
Summa kortfristiga skulder		24 125	22 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 594	245 758

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	2 595	245 965	-13 093	235 467
Årets resultat ¹	-	-	2 868	2 868
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
Eget kapital 2021-12-31	2 595	245 965	-25 146	223 414
Årets resultat ¹	-	-	976	976
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 921	-14 921
Eget kapital 2022-12-31	2 595	245 965	11 201	209 469

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-1 314	-1 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 314	-1 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		8 216	-1 055
Ökning/minskning av leverantörsskulder		543	-541
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 236	10 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 681	6 943
Investeringsverksamheten			
Fastighetsförvärv		-893	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-893	-
Finansieringsverksamheten	4		
Erhållet koncernbidrag		2 543	5 095
Utdelning		-14 921	-14 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 378	-9 826
Årets kassaflöde		-4 590	-2 883
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		7 594	10 477
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	16	3 004	7 594

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 19 april 2023.

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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

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. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. One Publicus Fastighets AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget One Publicus Fastighets AB och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över

dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

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 och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. 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. Förskottshyror 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 alla 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 motsvarar 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. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. 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. 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.

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

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens enliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För One Publicus Fastighets AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other". One Publicus Fastighets AB redovisar finansiella derivat enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För One Publicus Fastighets AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av två ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 141 450 tkr, vilket motsvarar ca 41 % av koncernens totala upplåning. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. 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 skall räntederivat redovisas till verkligt värde över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdediskonteras 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.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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 visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. 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. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

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

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag 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 13.

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 avtalsstider. 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 löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2022-12-31 totalt tre externa lån om totalt 348 400 (348 400) tkr. Två av de externa lånen om totalt 222 400 tkr förfaller 2023-07-10. Det tredje externa lånet om 126 000 tkr förfaller 2024-03-01. Lånen är amorteringsfria. Två av lånen löper med en räntemarginal om 1,60 % + 3M STIBOR. Det tredje lånet löper med en fast ränta om 1,50 %. Två av lånen är till 100 % respektive 50% räntesäkrade (hedgade) med två ränteswappar, en om 60 500 tkr med en swapränta om 0,020 % som löper till 2023-07-10 respektive en om 80 950 tkr med en swapränta om 0,505 % som löper till 2023-07-10. 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 2 321 tkr (2 064) 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 70 % och att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75. 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 2,5 gånger. Skulle detta krav ej vara uppfyllt kommer koncernen att behöva amortera ner lånet 0,25 % vid varje räntebetalingstillfälle tills dess att kraven åter är uppfyllda. Låneavtalet anger också att om belåningsgraden överstiger 60 % ska bolaget amortera ytterligare 0,25 % vid varje räntebetalingstillfälle och 0,5 % om belåningsgraden överstiger 65 %. För de fall bolagen inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2022-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga 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 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	-	-	-
Summa	6 786	222 638	128 205	-

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	348 400	-
Derivat	-	-	362	-
Räntor	1 470	4 409	5 950	-
Lev skulder	609	-	-	-

Övr. kortfr. skulder	3 926	-	-	-
Summa	6 005	4 409	354 712	-

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	-	-	-
Summa	4 672	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	226	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 926	-	-	-
Summa	4 152	-	-	-

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

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2022-12-31
Upplåning Finansiella derivat	347 496	-	511	348 007
	362	-	-2 791	-2 429
Summa	347 858	-	-2 280	345 578

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2021-12-31
Upplåning	346 985	-	512	347 496
Finansiella derivat	1 326	-	-964	362
Summa	348 311	-	-453	347 858

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

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	2 559	1 753
Likvida medel	22 897	7 594
Maximal exponering för kreditrisk	25 456	9 347

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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

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

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

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
Summa	353 056	353 056

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	2 559	2 559
Likvida medel	22 897	22 897
Summa	25 456	25 456

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	347 858	347 858
Leverantörsskulder	609	609
Övriga kortfr. skulder	3 737	3 737
Summa	352 204	352 204

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	362	362
Summa	362	362

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 2022 uppgår till ett totalt värdet om 2 429 tkr (-362).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 13. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. One Publicus Fastighets AB:s bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

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 26.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder	401 804	394 878
Eget kapital	349 667	351 583
Skuldsättningsgrad, ggr	1,15	1,12

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	24 132	22 429
Räntekostnader	7 185	5 879
Räntetäckningsgrad, ggr	3,36	3,82

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	348 400	348 400
Fastigheternas marknadsvärde	719 000	720 000
Belåningsgrad, %	48,46	48,39

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	349 667	351 583
Balansomslutning	751 471	746 461
Soliditet, %	46,53	47,10

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	29 225	28 465
Summa hyresintäkter	29 225	28 465
Serviceintäkter		
Värme	710	475
Övriga serviceintäkter	523	540
Summa serviceintäkter	1 233	1 015

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	26 757	26 757
Senare än 1 men inom 2 år	26 678	26 306
Senare än 2 men inom 3 år	26 678	26 227
Senare än 3 men inom 4 år	26 227	26 227
Senare än 4 men inom 5 år	23 952	26 227
Senare än 5 år	241 924	265 876
Summa	372 217	397 622

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 Driftskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	3 055	4 035
Taxebundna kostnader	1 646	622
Försäkringspremier	88	75
Summa	4 789	4 732

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	810	777	810	777
Teknisk förvaltning	223	216	223	216
Bankkostnader	20	40	4	11
Övrig administration	1 181	1 287	997	1 246
Summa	2 234	2 320	2 034	2 250

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	140	165	140	165
Summa	140	165	140	165

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 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Peter Bredelius	130	100	130	100
Josephine Björkman	100	70	100	70
Clara de Chateau	100	70	100	70
Ingvar Vigstrand	100	70	100	70
Summa	430	310	430	310

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	693	-	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	378	-
Övriga finansiella intäkter	4	1	2	-
Summa	697	1	380	-

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	7 185	5 879	449	-
Övriga finansiella kostnader	515	535	1	-
Summa	7 700	6 414	450	-

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 512 tkr (512) periodiserade upplägningskostnader hänförliga till banklånet. Räntekostnaderna i moderbolaget avser räntekostnader till koncernföretag.

Not 11 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2022	2021
Vinst/förlust räntederivat	2 792	963
Summa	2 792	963

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 12 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-10	-25	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-10	-25	-	-
Summa	-10	-25	-	-

Uppskjuten skatt

Utnyttjat underskottsavdrag	-714	-967	-253	-744
Förändring av obeskattade reserver	-522	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-2 506	-13 961	-	-
Temporär skillnad hänförlig till finansiella derivat	-575	-199	-	-
Summa	-4 317	-15 127	-253	-744
Total redovisad skattekostnad	-4 327	-15 152	-253	-744

Inkomstskatt beräknas med 20,6 (20,6) % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas 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 18.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	17 331	72 176	1 229	3 613
Årets skattekostnad	-4 327	-15 152	-253	-744
Skatt enligt svensk skattesats	-3 570	-14 868	-253	-744
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-10	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-31	-3	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	104	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-1 000	-	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	1 191	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-714	-	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-297	-281	-	-
Summa	-4 327	-15 152	-253	-744

Not 13 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 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värenommerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	720 000	664 000	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	804	-	-
Fastighetsförvärv	893	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 893	55 196	-	-
Utgående verkligt värde	719 000	720 000	-	-

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.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,2
Direktavkastningskrav, %	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,1

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %		51 029 / -51 028
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25 %		-27 203 / 48 913
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %		-9 720 / 8 197

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 549	2 207	1 692	1 481
Momsfordran	158	352	116	273
Övrigt	438	-	-	32 070
Summa	3 145	2 559	1 808	33 824

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	809	813	711	619
Upplupna intäkter	571	550	-	-
Summa	1 380	1 363	711	619

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	24 884	22 897	3 004	7 594
Summa	24 884	22 897	3 004	7 594

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 17 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.

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	13 004 568	57 024 878
Genomsnittligt antal aktier, st	2 595 000	2 595 000
Resultat per aktie, kr	5,01	21,97

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 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	126 000	348 400	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	222 400	-	-	-
Uppläggningsavgift	-407	-919	-	-
Finansiella derivat	-2 429	362	-	-
Depositioner	14	15	-	-
Summa	345 578	347 859	-	-

Not 19 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	64	778	-	253
Summa	64	778	-	253

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-539	-17	-	-
Temporär skillnad hänförligt till finansiella derivat	-500	75	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-37 874	-35 368	-	-
Summa	-38 913	-35 310	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-38 849	-34 532	-	253

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 (3 777) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (1 229). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	3 737	3 737	3 737	3 737
Övriga kortfristiga skulder	283	190	283	189
Summa	4 020	3 927	4 020	3 926

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	1 546	739	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	4 425	3 525	-	-
Övrigt	3 913	4 050	90	215
Summa	9 884	8 314	90	215

Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	203 469	203 469
Förvärvat aktiekapital	-893	-
Aktiverade förvärvskostnader	-	-
Utgående anskaffningsvärde	204 363	203 469

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus Lagern 4 AB	100	100	118 097	119 758
One Publicus Gröna Draken 15 AB	100	100	40 550	44 200
Vårdfastigheter i Henån AB	100	100	45 716	8 110
Summa	100	100	204 363	172 068

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 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	341 592	331 876	204 363	203 469
Fastighets-inteckningar	385 900	385 900	-	-
Summa	727 492	717 776	204 363	203 469
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 24 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 790 (777) tkr. Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar hos koncernbolag till 23 708 (32 070) och moderbolagets skulder till koncernbolag till 19 246 (17 978) 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.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	7 185	5 878	449	-
Erhållen ränta	-693	-	-378	-
Orealiserad värde-förändring, räntederivat	-2 792	-963	-	-
Summa	3 700	4 915	71	-

Not 26 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 balansslutningen.

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 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-40 067 247
Årets resultat	976 208
	<hr/>
	206 873 566

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	206 873 566
	<hr/>
	206 873 566

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,00 (5,75) kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 0 (14 921 250) kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid tre tillfällen utdelas 0,00 (1,44) kr per aktie samt vid ett tillfälle 0,00 (1,43) kronor per aktie eller totalt 0 (3 736 800) kronor respektive 0 (3 710 850) kronor.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2023.

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

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

2023042104618

Penneo dokumentnyckel: 16HOC-HTZMW-M2EAB-DAY08-BE5UO-T566I

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."

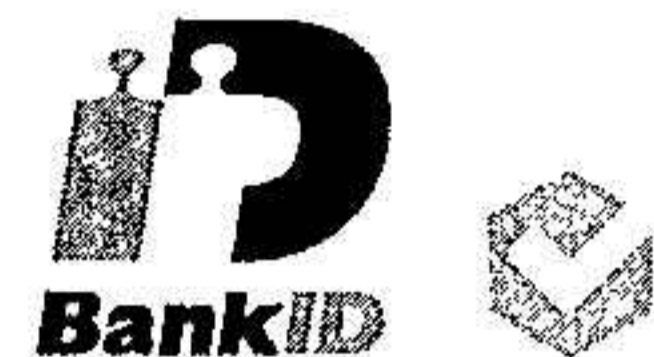
Ulf Georg Attebrant

VD

Serienummer: 19631112xxxx

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-03-20 08:49:10 UTC



Josephine Maria Björkman

Styrelseledamot

Serienummer: 19750401xxxx

IP: 185.29.xxx.xxx

2023-03-20 10:03:49 UTC



INGVAR VIGSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 19441102xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-03-20 12:08:15 UTC



Jan Peter Bredelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19591205xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2023-03-20 12:20:33 UTC



Clara De Chateau

Styrelseledamot

Serienummer: 19781117xxxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2023-03-20 12:35:07 UTC



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-20 12:51:18 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>



Building a better
working world

2023042104619

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 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 dag som framgår av vår digitala 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."

2023042104620

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-20 12:49:20 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 dokumentnyckel: M7WP8-4JGEW-OUH76-CSV34-WNB6X-503LW