

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

One Publicus Fastighets AB

559083-3934

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	10
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Redovisningsprinciper och noter	11

Årsredovisning för One Publicus Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för One Publicus Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en förvaltningsfastighet i Solna genom dotterbolag. Fastigheten omfattar ca 5 250 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fullt uthyrt. Hyresgästerna är Solna Stad som hyr 5 093 kvadratmeter och Telenor som hyr 160 kvadratmeter. Totalt har bolaget tecknat fyra hyresavtal, tre med Solna Stad som motpart och ett med Telenor Sverige AB. Solna Stad bedriver grundskola, förskola och ett LSS boende i fastigheten. Telenor hyr en lokal som används som cykelparkering för anställda på Telenors kontor i angränsande kvarter. Återstående, viktad, hyrestid varvid utgången av räkenskapsåret 19,6 år.

Hyresavtalen är standardhyresavtal 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.

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	<u>2018¹</u>
Hysesintäkter (inkl.serviceintäkter)	639
Driftnetto	599
Förvaltningsresultat	-804
Resultat före skatt	14 850
Resultat per aktie, kr	9,5
Marknadsvärde fastigheterna	287 000
Eget kapital per aktie, kr	105
Antal utestående aktier, stycken	1 250 000
Avkastning på eget kapital, %	Neg
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg
Belåningsgrad	56,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3
Soliditet, %	43,2
Överskottsgrad, %	93,7
EPRA NAV per aktie, kr	107,8
Fastigheternas direktavkastning %	5,1
Utdelning, kr/aktie	5,75

¹Gäller för perioden 13 juni till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Bolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen har två banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en marginal om 1,60 % + 3M STIBOR. Lånen löper till 2023-12-14 och är amorteringsfria. Lånet har räntesäkrats med två ränteswappar, vardera om 80 950 tkr, den ena med en swapränta om 0,505 % som löper till 2023-07-10 och den andra med en swapränta om 0,190 % som löper till 2021-07-12.

Ägarförhållanden

One Publicus Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 1 250 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen förvärvade fastigheten Lagern 4 den 14 december 2018. I samband med förvärvet har förvaltningen av fastigheten tagits över från säljaren och avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Newsec.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen bedöms fortsatt ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har för närvarande en huvudsaklig hyresgäst, Solna Stad. Hyresavtalen sträcker sig till 2038-07-01 och fastigheten är fullt uthyrd. Fastigheten innefattar lokaler för utbildning och LSS-boende. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då fastigheten huvudsakligen är ombyggd till nyproduktionsstandard 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheten.

Fastigheten

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren,

2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det trädde ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar inte kommer ha någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	118 527 705
Årets resultat	<u>-465 787</u>
	118 061 917

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	7 187 500
i ny räkning balanseras	<u>110 874 417</u>
	118 061 917

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 ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018 ¹
Hysesintäkter	5	606
Serviceintäkter	5	33
Drift- och underhållskostnader	6	-40
Driftnetto		599
Administrationskostnader	7, 8	-753
Finansiella kostnader	9	-650
Förvaltningsresultat		-804
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	15 654
Resultat före skatt		14 850
Aktuell skatt	10	8
Uppskjuten skatt	10	-2 956
Årets resultat*		11 902
Resultat per aktie, kr	15	9,5

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018
Årets resultat	11 902
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	11 902

¹ Gäller för perioden 13 juni 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	287 000
Uppskjutna skattefordringar	10	1 470
Summa anläggningstillgångar		288 470
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	12	14 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35
Likvida medel	14	2 415
Summa omsättningstillgångar		16 564
SUMMA TILLGÅNGAR		305 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital		1 250
Överkursfond		118 549
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11 877
Summa eget kapital		131 676
Långfristiga skulder		
Upplåning	16	160 727
Uppskjutna skatteskulder	10	3 077
Summa långfristiga skulder		163 804
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		55
Aktuella skatteskulder	10	717
Övriga kortfristiga skulder	17	2 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 951
Summa kortfristiga skulder		9 554
Summa skulder		173 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 034

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 2018-01-01**	-	-	-	-
Ingående eget kapital hänförligt till moderbolag och dotterbolag**	500	-	-25	475
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	11 902	11 902
Summa totalresultat 2018-12-31	-	-	11 877	11 902
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	1 250	123 750	-	125 000
Kostnad emission	-	-6 550	-	-6 550
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 349	-	1 349
Summa transaktioner med aktieägare	750	118 549	-	119 299
Utgående eget kapital 2018-12-31*	1 250	118 549	11 877	131 676

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

** Moderbolaget bildades 2016-11-02, dotterbolaget One Publicus Lagern 4 bildades 2017-03-20, koncernen bildades 2018-06-13. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-804
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>		492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-14 149
Ökning/minskning av leverantörsskulder		55
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		8 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 507
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet		-104 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 621
Finansieringsverksamheten		
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		125 000
Emissionskostnader		-6 551
Upptagande av lån		161 900
Lösen av lån		-167 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		112 054
Årets kassaflöde		1 926
Likvida medel vid räkenskapsårets början		
		489
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	2 415

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018	2017 ⁽¹⁾
Administrationskostnader	7	-587	-21
Rörelseresultat		-587	-21
Resultat efter finansiella poster		-587	-21
Resultat före skatt		-587	-21
Skatt på årets resultat	10	121	-
Årets resultat		-466	-21

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018	2017
Årets resultat	-466	-21
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-466	-21

(1) Gäller perioden 2 november 2016 – 31 december 2017

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	117 999	-
Uppskjutna skattefordringar	10	1 470	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		119 469	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 115	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	18	-
Summa kortfristiga fordringar		1 133	-
Kassa och bank	14	28	489
Summa omsättningstillgångar		1 161	489
SUMMA TILLGÅNGAR		120 630	489
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 250	500
Summa bundet eget kapital		1 250	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		118 549	-
Balanserad vinst eller förlust		-21	-
Årets resultat		-466	-21
Summa fritt eget kapital		118 062	-21
Summa eget kapital		119 312	479
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25	-
Övriga kortfristiga skulder	17	-	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 293	-
Summa kortfristiga skulder		1 318	10
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 630	489

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-11-02	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Årets resultat*	-	-	-21	-21
Eget kapital 2017-12-31	500	-	-21	479
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	1 250	123 750	-	125 000
Kostnad emission	-	-6 550	-	-6 550
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 349	-	1 349
Årets resultat*	-	-	-466	-466
Eget kapital 2018-12-31	1 250	118 549	-487	119 312

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-587	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-587	-21
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 133	-
Ökning/minskning av leverantörsskulder	26	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 283	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412	-11
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-1 698	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 698	-
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-
Nyemission	125 000	-
Emissionskostnader	-6 551	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-116 300	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 649	500
Årets kassaflöde	-461	489
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	489	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	28	489

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 en fastighet i Solna.

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 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheten 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 äger 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. 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 2018

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument som ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering 1 januari 2018 och som innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/fakturering.

One Publicus kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Koncernen tillämpar IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden som 1 januari 2018 ersatte IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hysesintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. värme, el m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida One Publicus Fastighets AB är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser One Publicus sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget

endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningsen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningsen bedöms ha liten påverkan på One Publicus Fastighets AB resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget One Publicus Fastighets AB och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

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 dotterbolagets 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.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheten i Solna. Detta följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. 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. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. 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.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Inget styrelsearvode har utgått under året, se not 8.

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. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda

värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastighet

Koncernens fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

- Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).
- Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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.

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.

Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt 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. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga 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".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

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".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

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.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. 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.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av två ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 161 900 tkr, vilket motsvarar 100 % 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 marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderade samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapparna uppgick till 477 tkr per den 31 december 2018. Hela beloppet kostnads- och skuldfördes i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. 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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Finansiella instrument – IAS 39

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" 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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när

det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

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

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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 i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från sitt dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till sitt dotterbolag, redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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 fastigheten

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 framtida 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 11.

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", nedan, 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. Fastigheten är fullt uthyrd 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 2018-12-31 två externa lån på totalt 161 900 tkr som förfaller 2023-12-14. Lånen är amorteringsfria. De löper med en räntemarginal om 1,60 % + 3M STIBOR. Lånen är till 100 % räntesäkrat med två ränteswappar vardera om 80 950 tkr, den ena med en swapränta om 0,505 % som löper till 2023-07-10 och den andra med en swapränta om 0,190 % som löper till 2021-07-12.

På förfalldagen, 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. I och med att koncernen har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr exkl. marknadsvärderade för samtliga derivat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på att koncernens belåningsgrad 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 låneavtalet. Vidare finns det krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får räntetäckningsgraden inte understiga 2,5. 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 60 % ska bolaget amortera ytterligare 0,25 % vid varje räntebetalningstillfälle och 0,5 % om belåningsgraden överstiger 65 %. Låneavtal innehåller även krav på att fusion genomförs mellan One Publicus Fastighets AB och Fabege V 106 AB (unå AK etablering AB) under kvartal 1 2019. I övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna. Första rapporteringstillfälle för belåningsgraden och räntetäckningsgraden enligt låneavtalet är 2019-03-31.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	161 900	-
Räntor	788	2 365	12 612	-
Lev skulder	55	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 831	-	-	-
Summa	3 674	2 365	174 512	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	25	-	-	-
Summa	25	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter 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.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	-	161 900	-1 173	160 727
Summa	-	161 900	-1 173	160 727

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. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och 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.

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

(tkr)	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	14 149	1 133
Likvida medel	2 415	28
Maximal exponering för kreditrisk	16 564	1 161

(tkr)	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Hyresfordringar	-	-
Likvida medel	-	489
Maximal exponering för kreditrisk	-	489

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 IAS 39 framgår av tabellen nedan

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	14 114	-	14 114
Likvida medel	2 415	-	2 415
Summa	16 529	-	16 529
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinst., lång	-	160 727	160 727
Lev.skulder	-	55	55
Övriga kortfristiga skulder	-	2 831	2 831
Summa	-	163 613	163 613

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastighet i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Totala skulder	173 358	-
Eget kapital	131 676	-
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	-

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin.		
Kostnader + Fin. intäkter	-154	-
Finansiella kostnader	-650	-
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,2	-

Belåningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	161 900	-
Fastigheternas marknadsvärde	287 000	-
Belåningsgrad, %	56,4	-

Soliditet	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	131 676	-
Balansomslutning	305 034	-
Soliditet, %	43,2	-

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	
Hyresintäkter exkl. tillägg	604	
Fastighetsskatt	2	
Värme	18	
Övriga serviceintäkter	15	
Summa	639	

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera.

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	12 761
Senare än 1 men inom 5 år	51 044
Senare än 5 år	183 976
Summa	247 782

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl tillägg) för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018	
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2	
Taxebundna kostnader	36	
Försäkringspremier	2	
Summa	40	

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	268	-	268	-
Övrigt	485	-	319	21
Summa	753	-	587	21

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	85	-	85	-
Summa	85	-	85	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens 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. Inget styrelsearvode har utgått under året.

	Koncernen	Moderbolaget
Anna Karnöskog	-	-
Ulf Attebrant	-	-
Johan Åskog	-	-
Joachim Carlsson	-	-
Sven I Hegstad	-	-
Peter Bredelius	-	-
Josephine Björkman	-	-
Summa	-	-

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	158	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	492	-	-	-
Summa	650	-	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-8	-	-	-
Summa	-8	-	-	-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 956	-	-	-
Summa	2 956	-	-	-

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	14 850	-	-587	-
Årets skattekostnad	-2 948	-	121	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-3 267	-	129	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	180	-	-	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats på temporära skillnader fastighet	350	-	-	-
Skatteeffekt på övriga temporära skillnader	-77	-	-8	-
Skatteeffekt bokförda och skattemässiga avskrivningar som uppkommit i samband med transaktion	-134	-	-	-
Summa	-2 948	-	121	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvärvskostnad	1 347	-	1 347	-
Summa	1 347	-	1 347	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehåses med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lagern 4	Solna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har använt en extern och oberoende värderare. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Fastighetsförvärv	271 346	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	15 654	-	-	-
Summa	287 000	-	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5 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 fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2 %. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	32 435 / -32 435
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-16 302 / 18 478
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-2 945 / 2 945

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	16	-	13	-
Momsfordran	14 046	-	6	-
Övrigt	52	-	-	-
Summa	14 114	-	18	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	35	-	-	-
Summa	35	-	-	-

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	2017	31 december 2018	2017
Kassa och bank	2 415	-	28	489
Summa	2 415	-	28	489

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 250 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

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.

	31 december 2018	31 december 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	11 902 173	-
Genomsnittligt antal aktier, st	1 250 000	-
Resultat per aktie, kr	9,5	-

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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	161 900	-	-	-
Marknadsvärde Swap	477	-	-	-
Uppläggningsavgift	-1 650	-	-	-
Summa	160 727	-	-	-

Koncernen upptog under 2018 två externa lån på totalt 161 900 tkr som löper amorteringsfritt till 2023-12-14.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	2017	31 december 2018	2017
Momsskuld	1 331	-	-	-
Innehållet belopp av löpeskilling	1 500	-	-	-
Summa	2 831	-	-	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	2017	31 december 2018	2017
Övrigt	5 951	-	1 293	-
Summa	5 951	-	1 293	-

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	31 december 2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärvat aktiekapital	50	-
Aktiverade förvärvskostnader	1 649	-
Aktieägartillskott	116 300	-
Utgående anskaffningsvärde	117 999	-

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus				
Lagern 4 AB	100	100	117 999	115 633
Summa	100	100	117 999	115 633

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Lagern 4 AB	559105-1676	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	117 999	-
Fastighetsinteckningar	161 900	-	-	-
Summa	161 900	-	117 999	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2018-06-26. Per 2018-06-26 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 7 262 tkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Pareto Securities AB	7 262	-	7 261	-
Pareto Business Management AB	268	-	268	-
Summa	7 530	-	7 529	-

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 22 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,75 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 7 187 500 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,4375 kronor per aktie, eller totalt 1 796 875 kronor

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 2 april 2019.

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

Stockholm den 2 april 2019

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Josephine Björkman
Styrelseledamot

Johan Åskog
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2019

Deloitte AB

Helena Sonnert
Auktoriserad revisor