

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

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 2019-01-01--2019-12-31.

Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på fastigheter för vård, omsorg och utbildning. Bolaget äger två förvaltningsfastigheter, Lagern 4 i Solna, Stockholm, och Draken 15 i Malmö genom dotterbolag. Fastigheterna omfattar cirka 7 437 kvadratmeter uthyrningsbar area. Bolagets uthyrningsgrad är 100 % (Avser både area och ekonomisk uthyrningsgrad). Fastigheternas huvudsakliga hyresgäster är Solna Stad och Malmö Stad som tillsammans svarar för cirka 94 % av bolagets hyresintäkter. Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, förskola, LSS-boenden, bank och service. Återstående, hyresintäktsviktad, hyrestid var vid utgången av räkenskapsåret 17,8 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 2019 uppgår till 16 354 tkr (11 902 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 11 493 tkr (15 654 tkr), samt förvärv av fastigheten Draken 15. Moderbolagets resultat uppgår till 2 176 tkr (-466 tkr).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Koncernen har två banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en löptid till 2023-07-10 och är amorteringsfria. Lånen har räntesäkrats med 3 stycken ränteswappar enligt tabell nedan:

Lån/Swap:	Belopp (kr):	Ränta (%):	Löptid
Lån 1	161 900 000	1,600	2023-07-10
Lån 2	60 500 000	1,700	2023-07-10
Swap 1	80 950 000	0,190	2021-07-12
Swap 2	80 950 000	0,505	2023-07-10
Swap 3	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 2019 uppgår till 1 700 000 stycken (1 250 000 stycken).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen förvärvade fastigheten Draken 15 den 1 oktober 2019. I samband med förvärvet har Bolaget genom en riktad emission till allmänheten emitterat 450 000 stycken nya aktier om totalt 45 000 000 kr och upptagit lån om 60 500 000 kr. Per tillträdesdagen tog bolaget över förvaltningen av fastigheten från säljaren och avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Axcell Fastighetspartner.

Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019	2018 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	14 913	639
Driftnetto	13 038	599
Förvaltningsresultat	8 021	-804
Resultat före skatt	19 762	14 850
Resultat per aktie, kr	9,6	9,5
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	12,0	-
Marknadsvärde fastigheterna	401 000	287 000
Antal utestående aktier, st	1 700 000	1 250 000
Eget kapital per aktie, kr	107,8	105,0
Avkastning på eget kapital, %	134,3	Neg.
Belåningsgrad, %	55,5	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	Neg.
Soliditet, %	43,5	43,4
Överskottsgrad, %	87,4	93,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3
EPRA NAV per aktie, kr	110,4	106,6
EPRA NAV per genomsnittligt antal aktie, kr	137,2	-
Fastigheternas direktavkastning, % ²	3,3	5,1
Utdelning, kr/aktie	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.

²Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 oktober 2019. Extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 4,1.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande två huvudsakliga hyresgäster, Solna Stad och Malmö Stad. Hyresavtalen sträcker sig till 2038-07-01 respektive 2038-09-30 och omfattar ca 94 % av bolagets hyresintäkter. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken, MDA Femme och Telenor. 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.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär 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. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna har inte någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	152 882 762
Årets resultat	2 176 202
	155 058 964

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	9 775 000
i ny räkning balanseras	145 283 964
	155 058 964

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 27.

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	2019	2018 ¹
Hysesintäkter	5	14 091	606
Serviceintäkter	5	822	33
Drift- och underhållskostnader	6	-1 875	-40
Driftnetto		13 038	599
Administrationskostnader	7, 8	-1 172	-753
Finansiella kostnader	9	-3 845	-650
Förvaltningsresultat		8 021	-804
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	11 493	15 654
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10	248	-
Resultat före skatt		19 762	14 850
Aktuell skatt	11	-122	8
Uppskjuten skatt	11	-3 286	-2 956
Årets resultat		16 354	11 902
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	9,6	9,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	9,6	9,5

Rapport över totalresultat, koncernen²

Belopp i tkr	2019	2018 ¹
Årets resultat	16 354	11 902
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	16 354	11 902

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

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	401 000	287 000
Summa anläggningstillgångar		401 000	287 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		74	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	1 642	14 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	695	35
Likvida medel	15	17 937	2 415
Summa omsättningstillgångar		20 348	16 564
SUMMA TILLGÅNGAR		421 348	303 564
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	1 700	1 250
Överkursfond		161 205	118 549
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 396	11 877
Summa eget kapital		183 301	131 676
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	220 473	160 250
Uppskjuten skatteskuld	11, 18	4 377	1 607
Finansiella derivat	10, 17	229	477
Summa långfristiga skulder		225 079	162 334
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		332	55
Aktuella skatteskulder	11	965	717
Övriga kortfristiga skulder	19	2 525	2 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 146	5 951
Summa kortfristiga skulder		12 968	9 554
Summa skulder		238 047	171 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 348	303 564

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 2018-01-01²	-	-	-	-
Ingående kapital hänförligt till moderbolag ²	500	-	-25	475
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	11 902	11 902
Summa totalresultat 2018-12-31	500	-	11 877	11 902
Transaktioner med aktieägare				
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 2018-12-31¹	1 250	118 549	11 877	131 676
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 250	118 549	11 877	131 676
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	16 354	16 354
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	16 354	16 354
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450	44 550	-	45 000
Emissionskostnad	-	-2 409	-	-2 409
Skatteeffekt emissionskostnader	-	515	-	516
Utdelning	-	-	-7 836	-7 836
Summa transaktioner med aktieägare	450	34 821	-7 836	51 625
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	1 700	161 205	20 395	183 301

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

² Moderbolaget bildades 2016-11-02, 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	2019	2018 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	8 021	-804
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	30	492
Betald skatt		730	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		8 781	-312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		74	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		11 812	-14 149
Ökning/minskning av leverantörsskulder		277	55
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 754	8 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 190	-5 507
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-99 272	-
Aktiverade investering i befintlig fastighet		-1 430	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100 702	-104 621
Finansieringsverksamheten			
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		45 000	125 000
Emissionskostnader		-2 409	-6 551
Upptagande av lån		59 831	161 900
Lösen av lån		-	-167 795
Utdelning		-5 388	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		97 034	112 054
Årets kassaflöde		15 522	1 926
Likvida medel vid räkenskapsårets början		2 415	489
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	17 937	2 415

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

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		1 563	-
Administrationskostnader	7, 8	-2 328	-587
Rörelseresultat		-765	-587
Resultat efter finansiella poster		-765	-587
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		3 524	-
Resultat före skatt		2 759	-587
Aktuell skatt	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	-583	121
Årets resultat		2 176	-466

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	2 176	-466
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	2 176	-466

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	158 647	117 999
Uppskjuten skattefordran	11, 18	1 402	1 470
Summa finansiella anläggningstillgångar		160 049	119 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 519	-
Fordringar hos koncernföretag		-	1 115
Övriga kortfristiga fordringar	13	639	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	422	-
Summa kortfristiga fordringar		2 580	1 133
Kassa och bank	15	2 676	28
Summa omsättningstillgångar		5 256	1 161
SUMMA TILLGÅNGAR		165 305	120 630
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	16		
Aktiekapital		1 700	1 250
Summa bundet eget kapital		1 700	1 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		161 205	118 549
Balanserad vinst eller förlust		-8 323	-21
Årets resultat		2 176	-466
Summa fritt eget kapital		155 058	118 062
Summa eget kapital		156 758	119 312
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171	25
Skulder till koncernföretag		5 788	-
Övriga kortfristiga skulder	19	2 534	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	54	1 293
Summa kortfristiga skulder		8 547	1 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 305	120 630

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	500	-	-21	479
Nedsättning av 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 ¹	-	-	-466	-466
Eget kapital 2018-12-31	1 250	118 549	-487	119 312
Årets resultat ¹	-	-	2 176	2 176
Utdelning	-	-	-7 836	-7 836
Nyemission	450	44 550	-	45 000
Kostnad emission	-	-2 410	-	-2 410
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	516	-	516
Eget kapital 2019-12-31	1 700	161 205	-6 147	156 758

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-765	-587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-765	-587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 519	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		198	-1 133
Ökning/minskning av leverantörsskulder		146	26
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		4 411	1 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 471	-412
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-50	-1 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50	-1 698
Finansieringsverksamheten			
Nedsättning aktiekapital		-	500
Nyemission		45 000	125 000
Emissionskostnader		-2 409	-6 551
Ovillkorat aktieägartillskott		-40 500	-116 300
Erhållet koncernbidrag		3 524	-
Utdelning		-5 388	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		127	1 649
Årets kassaflöde		2 648	-461
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		28	489
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	2 676	28

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 .

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 2019 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 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 röstetalet 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 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter 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 tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare 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 tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

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.

Tolkningen 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).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på One Publicus Fastighets AB:s resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

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 2019 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.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget One Publicus Fastighets AB och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag 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 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.

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). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

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.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

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.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i 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. 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/balansräkning. 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. 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.

Finansiella instrument

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 kontraktsevenliga 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.

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".

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.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av tre ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 222 400 000 kr, 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 229 tkr (477 tkr) per den 31 december 2019. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts 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 övervärde 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.

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.

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.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder 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.

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.

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 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 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 12.

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 2019-12-31 två externa lån på totalt 222 400 tkr som förfaller 2023-07-10. Lånen är amorteringsfria. De löper med en räntemarginal om 1,60 % respektive 1,70 % + 3M STIBOR. Lånen är till 100 % räntesäkrade med tre ränteswappar, två om vardera 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 samt en swap om 60 500 tkr med en swapränta om 0,020 % 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 0 tkr exkl. marknadsvärderade för samtliga derivat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det 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 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 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga 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 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	222 400	-
Derivat	774	2 322	5 079	-
Räntor	1 430	4 291	14 303	-
Lev skulder	332	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 525	-	-	-
Summa	5 061	6 613	241 782	-

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 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	171	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 534	-	-	-
Summa	2 705	-	-	-

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 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 finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-12-31
Upplåning	160 250	60 500	-277	220 473
Finansiella derivat	477	-	-248	229
Summa	160 727	60 500	-525	220 702

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	-	161 900	-1 650	160 250
Finansiella derivat	-	-	477	477
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. 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 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	2 337	639
Likvida medel	17 937	2 676
Maximal exponering för kreditrisk	20 274	3 315

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

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 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 642	1 642
Likvida medel	17 937	17 937
Summa	19 579	19 579

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	220 702	220 702
Leverantörsskulder	332	332
Övriga kortfr. skulder	2 525	2 525
Summa	223 559	223 559

Finansiella tillgångar 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	14 114	14 114
Likvida medel	2 415	2 415
Summa	16 529	16 529

Finansiella skulder 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	160 727	160 727
Leverantörsskulder	55	55
Övriga kortfr. skulder	2 831	2 831
Summa	163 613	163 613

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser tre ränteswappar.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt

Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. 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 25.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Totala skulder	238 047	171 888
Eget kapital	183 301	131 676
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	11 866	-154
Fin. kostnader	3 460	-650
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	-0,2

Belåningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	222 400	161 900
Fastigheternas marknadsvärde	401 000	287 000
Belåningsgrad, %	55,5	56,4

Soliditet	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	183 301	131 676
Balansomslutning	421 348	303 564
Soliditet, %	43,5	43,4

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	14 091	606
Summa hyresintäkter	14 091	606
Serviceintäkter		
Värme	429	18
Övriga serviceintäkter	393	15
Summa serviceintäkter	822	33

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018
Inom 1 år	18 700	12 761
Senare än 1 men inom 5 år	74 800	51 044
Senare än 5 år	860 200	183 976
Summa	953 700	247 782

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	941	2
Taxebundna kostnader	900	36
Försäkringspremier	34	2
Summa	1 875	40

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	613	268	257	268
Börskostnader	-	-	-	-
Bankkostnader	46	-	6	-
Övrig administration	513	485	2 065	319
Summa	1 172	753	2 328	587

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	191	-	191	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	35	85	35	85
Summa	226	85	226	85

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	
	2019	2018*	2019	2018*
Peter Bredelius	60	-	60	-
Josephine Björkman	40	-	40	-
Clara de Chateau	40	-	40	-
Summa	140	-	140	-

*Inget styrelsearvode utgick under 2018.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	3 460	158	-	-
Övriga finansiella kostnader	385	492	-	-
Summa	3 845	650	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 378 tkr (15 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2019	2018
Vinst/förlust räntederivat	248	477
Summa	248	477

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 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-122	-8	-	-
Summa	-122	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-584	-	-583	-
Förvärvat uppskjuten skatt	-17	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-2 289	2 956	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-396	-	-	-
Summa	-3 286	2 956	-583	-
Total redovisad skattekostnad	-3 408	2 948	-583	-

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	19 762	14 850	2 760	-587
Årets skattekostnad	-3 408	-2 948	-583	121
Skatt enligt svensk skattesats	-4 229	-3 267	-591	129
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	67	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-121	-	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	516	-	516	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	74	350	8	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	487	-134	-	-
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad direkt mot eget kapital	-516	-	-516	-
Uppskjuten skatt på transaktionskostnader	397	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	64	180	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-165	-	-	-
Övriga justeringar	18	-77	-	-8
Summa	-3 408	-2 948	-583	121

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Emissionskostnad	515	1 347	515	1 347
Årets skattekostnad	515	1 347	515	1 347

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lagern 4	Solna
Draken 15	Malmö

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 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende välnummerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	287 000	-	-	-
Fastighetsförvärv	102 507	271 346	-	-
Orealiserade värdeförändringar	11 493	15 654	-	-
Utgående verkligt värde	401 000	287 000	-	-

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, %	6,1
Direktavkastningskrav, %	4,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	44 124 / -44 124
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-22 551 / 25 522
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-4 315 / 3 924

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	510	16	507	13
Momsfordran	513	14 046	132	6
Övrigt	619	52	-	-
Summa	1 642	14 114	639	18

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	488	35	422	-
Upplupna intäkter	207	-	-	-
Summa	695	35	422	-

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	17 937	2 415	2 676	28
Summa	17 937	2 415	2 676	28

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 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 1 700 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 700 000	1 250 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 700 000	1 250 000

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16 354 089	11 902 173
Genomsnittligt antal aktier, st	1 368 356	1 250 000
Resultat per aktie, kr	12,0	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 avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	222 400	161 900	-	-
Finansiella derivat	229	477	-	-
Uppläggningsavgift	-1 942	-1 650	-	-
Depositioner	15	-	-	-
Summa	220 702	160 727	-	-

Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1 403	1 470	1 402	1 470
Summa	1 403	1 470	1 402	1 470

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	610	1 007	-	-
Förvärvad uppskjuten skatt	-18	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-6 372	-4 083	-	-
Summa	-5 780	-3 077	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

-4 377 -1 607 1 402 1 470

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

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till aktieägare	2 448	-	2 448	-
Momsskuld	-	1 331	-	-
Innehållet belopp av köpeskilling	-	1 500	-	-
Övriga kortfristiga skulder	77	-	86	-
Summa	2 525	2 831	2 534	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	948	-	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	4 194	-	-	-
Övrigt	4 004	5 951	54	1 293
Summa	9 146	5 951	54	1 293

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	117 999	-
Förvärvat aktiekapital	50	50
Aktiverade förvärvskostnader	98	1 649
Aktieägartillskott	40 500	116 300
Utgående anskaffningsvärde	158 647	117 999

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus				
Lagern 4 AB	100	100	118 097	125 013
One Publicus Gröna Draken				
15 AB	100	100	40 550	40 794
Summa	100	100	158 647	165 807

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Lagern 4 AB	559105-1676	Stockholm
One Publicus Gröna Draken 15 AB	559215-1103	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	158 647	117 999
Fastighetsinteckningar	222 900	161 900	-	-
Summa	222 900	161 900	158 647	117 999
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 157 tkr (268 tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 12 836 tkr, per 2018-12-31 uppgick moderbolagets fordringar på koncernbolag till (1 115 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	3 460	158	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Orealiserad värde-förändring, räntederivat	-248	477	-	-
Summa	3 212	635	-	-

Not 25 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,75 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 9 775 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid tre tillfällen utdelas 1,44 kr per aktie samt vid ett tillfälle 1,43 kronor per aktie eller totalt 2 448 000 kronor respektive 2 431 000 kronor.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 6 mars 2020.

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 6 mars 2020

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Josephine Björkman
Styrelseledamot

Clara de Chateau
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 2019 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 rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 April 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 12 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor