

ÅRET I KORTHET

2023 var ett utmanade men fortsatt stabilt år för bolaget

Löpande förvaltningsresultat och kassaflöde har utvecklats väl och i linje med förväntningarna för bolagets stabila portfölj av högkvalitativa fastigheter med starka hyresgäster.

Under 2023 ökade hyresintäkterna med 9,3 % till 33 309 (30 458) tkr och driftnettot ökade med 23,84 % till 31 789 (25 669) tkr, främst beroende på positiva effekter av indexuppräknade hyror samt upplösning av reservering. Förvaltningsresultatet ökade med 4,6 % till 17 195 (16 432) tkr. Vid årsskiftesvärderingen av fastighetsportföljen uppgick värdet till 635 800 (719 000) tkr, en minskning med cirka 11,6 % jämfört med föregående år och en anpassning till ett nytt marknadsläge. Fortsatt är marknadsvärdet klart högre än förvärvsvärdena. Bolagets uppfattning är nu att bolagets värdering väl speglar det rådande marknadsläget.

Framgångsrik refinansiering av bolagets lån

Bolaget har den 1 mars 2024 ingått ett nytt låneavtal samt förlängt ett befintligt låneavtal och därmed säkerställt en långsiktig finansiering för samtliga fastigheter. Lånen löper till och med 2027-03-01 med fast ränta och är amorteringsfria. Den viktade, genomsnittliga bundna räntan är 4,93 %.

Styrelsen föreslår ny utdelningspolicy

Mot bakgrund av att bolaget har en långsiktig skuldfinansiering och starka och långsiktiga hyresintäkter, föreslår styrelsen till Årsstämman att besluta om utdelning om 2,00 (0,00) kr per aktie. Bolagets målsättning är att succesivt öka utdelningen i takt med att intjäning och resultat ökar över tid. Bolagets utdelningspolicy är därmed att merparten av resultatet, med hänsyn bland annat till framtida ränteläge och eventuella investeringar, ska delas ut till bolagets aktieägare.

Fortsatt utveckling av One Publicus

Den långsiktiga ambitionen att utveckla bolaget till ett stabilt och lönsamt fastighetsbolag som är attraktivt för aktieägare och långivare är oförändrad. Genom att ha goda relationer med våra hyresgäster och sköta våra fastigheter väl ska bolaget säkerställa att driftnetto och värde utvecklas positivt över tid. One Publicus har fortsatt ambitionen att växa och ser möjligheter nu när marknaden sannolikt kommer att vara förmånligare än under den föregående perioden.



Ulf Attebrant, VD

+46 (0) 8 402 53 87
ulf.attebrant@paretosec.com

Urval finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

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

DETTA ÄR ONE PUBLICUS

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter med hög kvalitet för utbildning, vård, omsorg, och samhällsservice.

Bolaget äger tre miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, Lagern 4 i Solna, Stockholm, Draken 15 i Malmö och Henån 1:411, Orust, genom dotterbolag. Bolaget planerar att fortsätta växa genom förvärv av fastigheter med hög kvalitet.

Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, förskola, vårdboende, tandvård, vårdcentral, LSS-boenden, bank och service.



636 mkr

Fastighetsvärde

3 stycken

Antal fastigheter

11 898 m²

Uthyrbar area

33,3 mkr

Hysesintäkter 2023

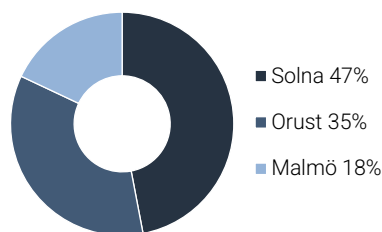
100 %

Uthyrningsgrad

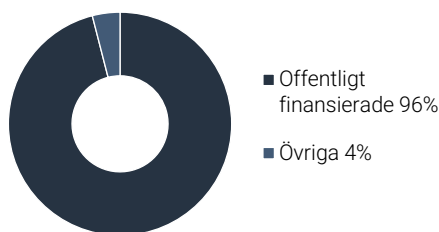
11,6 år

WAULT 2023

Hysesintäkter per läge



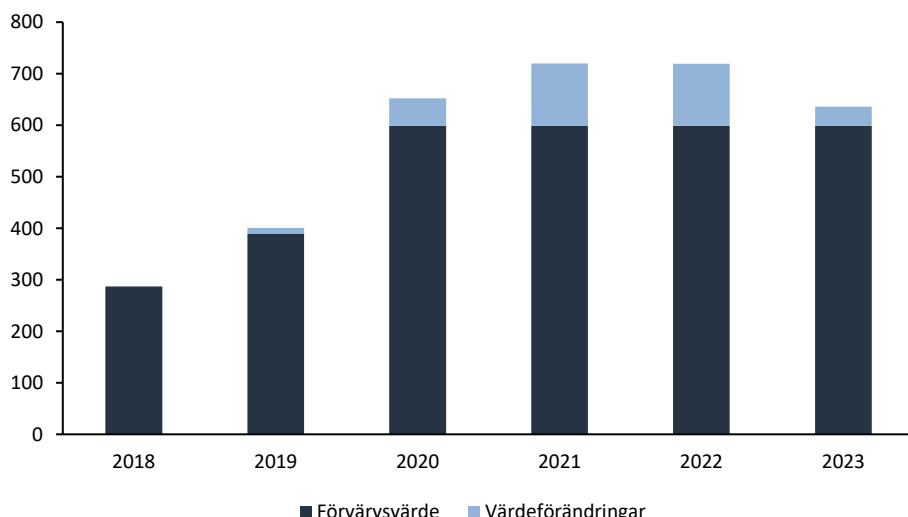
Hysesintäkter per hyresgästtyp



Fastighetsportföljens läge



Marknadsvärde fastighetsportföljen, mkr



ONE PUBLICUS AFFÄRSMODELL

- Långsiktig förvaltning och utveckling av en fastighetsportfölj med tydlig hållbarhetsinriktning fokuserad på kvalitetsfastigheter med långa hyresavtal med stabila hyresgäster, företrädesvis finansierade direkt eller indirekt av stat, kommun eller landsting
- Publicus är ett specialiserat fastighetsbolag med målsättning att erbjuda aktieägarna en långsiktigt och stabil riskjusterad avkastning genom
 - att uteslutande investera i helt moderna och ändamålsenliga byggnader med goda lägen och med låg restvärdesrisk
 - att bygga upp en portfölj med god riskspridning och ett driftnetto som är motståndskraftigt mot kostnadsvariationer i över tid
 - att genom aktiv förvaltning sörja för bra relationer med hyresgäster och verksamhetsutövare och en hög standard i den dagliga fastighetsförvaltningen
- Med bibehållen avkastningsnivå ska Publicus utveckla en väl diversifierad portfölj med välbelägna och moderna samhällsfastigheter genom omsorgsfulla förvärv och som första delmål nå ett fastighetsvärde över 1 000 tkr de närmaste åren

Investeringskriterier



Geografi

Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionen samt regionstäder



Hyresgäster

Kommun, län, stat och starka offentligt finansierade hyresgäster



Tillgångstorlek

100 – 500 mkr men även större tillgångar utvärderas om de bedöms attraktiva för portföljen



Verksamhetssegment

Skola/utbildning, äldreomsorg, sjuk- och hälsovård, äldreboende, LSS boende och samhällsservice



Kontraktslängd

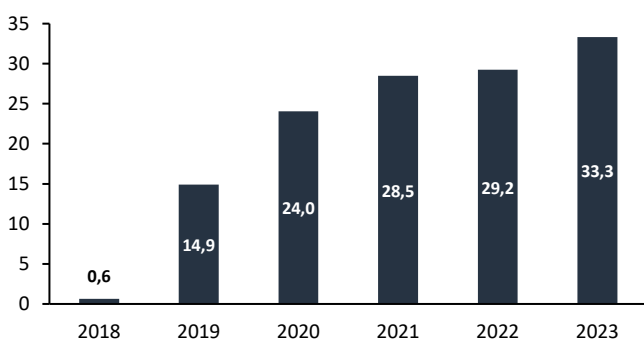
10 – 25 år hyrestid vid förvärv, kortare kontraktstider kan övervägas i mycket goda lägen



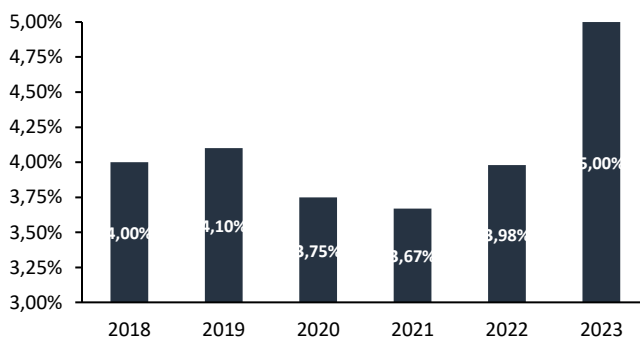
Byggnadsstandard

Högkvalitativa byggnader som möter hyresgästernas högt ställda verksamhetskrav

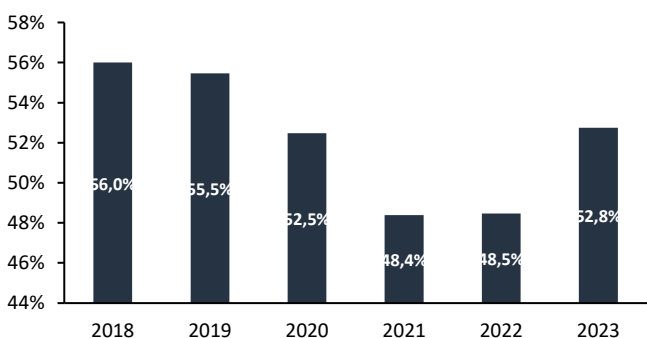
Hyresintäkter, mkr



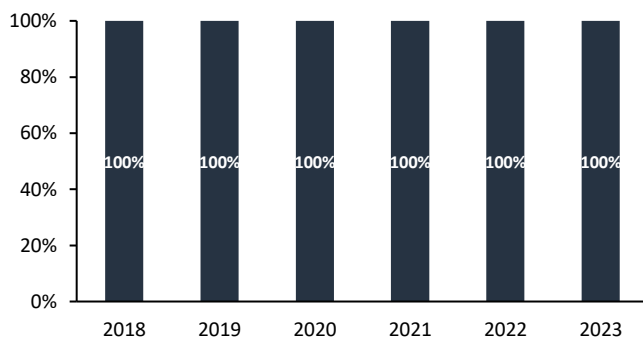
Fastigheternas direktavkastning fastighetsvärdering



Belåningsgrad



Uthyrningsgrad



FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Solna Lagern 4

Modern utbildnings- och vårdfastighet belägen i Solna fullt uttyrd till Solna Stad. Fastigheten är belägen mindre än 150 meter från Solna Centrum tunnelbana som tar dig till centrala Stockholm på några minuter.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area: 5 253 m²
 Renoveringsår: 2018
 WAULT: 14,6 år
 Hyresintäkter: 15,7 mkr



Hyresgäster:



SOLNA STAD



Orust Henån 1:144

Modern vårdfastighet belägen på Orust i centrala Henån. Byggnaden erbjuder kommunens invånare moderna lokaler för äldreomsorg, vårdcentral, mödravårdscentral och tandläkarmottagning.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area: 4 461 m²
 Byggår: 2018
 WAULT: 9,4 år
 Hyresintäkter: 12,0 mkr



Hyresgäster:



Orust kommun



Capio



Folkandvården



Malmö Draken 15

Modern vårdfastighet belägen i utvecklingsområdet Bulltofta Frilufsstad i östra Malmö. Centrala Malmö nås inom 10 minuter med buss. Byggnaden erbjuder moderna lokaler för LSS-boende och service.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area: 2 184 m²
 Byggår: 2018
 WAULT: 11,9 år
 Hyresintäkter: 5,9 mkr



Hyresgäster:



Malmö stad

Handelsbanken

