

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

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 2020-01-01--2020-12-31.

Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på fastigheter för vård, omsorg och utbildning. Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter, Lagern 4 i Solna, Stockholm, Draken 15 i Malmö och Henån 1:411 på Orust, genom dotterbolag.

Fastigheterna omfattar cirka 12 792 kvadratmeter uthyrningsbar area. Bolagets uthyrningsgrad är 100 % (Avser både area och ekonomisk uthyrningsgrad). Fastigheternas huvudsakliga hyresgäster är Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun, som tillsammans svarar för cirka 85 % av bolagets hyresintäkter. Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, förskola, äldreboende, LSS-boenden, vårdcentral, bank och service. Återstående, hyresintäktsviktad, hyrestid var vid utgången av räkenskapsåret 14,7 år.

Hyresavtalen är standardhyresavtal med gränsdragningslista där One Publicus Fastighets AB ansvarar för underhåll av byggnaden med centrala installationer medan hyresgästerna svarar för driftskostnader som värme, VA, el sophämtning och liknande genom tillägg till hyran. Fastigheterna har typkod 823 Specialenhet, vårdbyggnad och 825 Specialenhet, skolbyggnad och är inte föremål för fastighetsskatt.

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

Koncernens resultat 2020 uppgår till 54 417 tkr (16 354 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 57 427 tkr (11 493 tkr), samt förvärv av fastigheten Henån 1:411. Moderbolagets resultat uppgår till 5 406 tkr (2 176 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 ett lån hos Orust Sparbank med en löptid till 2024-03-01. Lånen är amorteringsfria. De två första lånen har räntesäkrats med 3 stycken ränteswappar enligt tabell nedan, lånet hos Orust Sparbank är ett lån med fastränta.

Lån/Swap:	Belopp (kr):	Ränta (%):	Löptid
Lån 1	161 900 000	1,600	2023-07-10
Lån 2	60 500 000	1,600	2023-07-10
Lån 3	126 000 000	1,500	2024-03-01
Swap 1	80 950 000	0,190	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 2020 uppgår till 2 595 000 stycken (1 700 000 stycken).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen förvärvade fastigheten Henån 1:411 den 1 juli 2020 för ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 203 700 000 kr. I samband med förvärvet har Bolaget genom en riktad emission till allmänheten emitterat 895 000 stycken nya aktier om totalt 89 500 000 kr och upptagit lån från Orust Sparbank om 126 000 000 kr. Per tillträdesdagen tog bolaget över förvaltningen av fastigheten från säljaren och avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Kilbäcken Fastighetsutveckling AB.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Ytterligare tilläggsförvärv till fastighetsportföljen kommer att utvärderas löpande. Koncernen bedöms fortsatt ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2020	2019	2018 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	24 043	14 913	639
Driftnetto	20 566	13 038	599
Förvaltningsresultat	12 705	8 021	-804
Resultat före skatt	69 034	19 762	14 850
Resultat per aktie, kr	25,30	11,95	9,52
Marknadsvärde fastigheterna	664 000	401 000	287 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	1 700 000	1 250 000
Eget kapital per aktie, kr	119,26	106,92	105,34
Avkastning på eget kapital, %	148,02	134,98	Neg.
Belåningsgrad, %	52,47	55,46	56,00
Räntetäckningsgrad, ggr	3,51	3,43	Neg.
Soliditet, %	44,40	43,14	43,38
Överskottsgrad, %	85,54	87,43	93,74
Skuldsättningsgrad, ggr	1,25	1,32	1,31
EPRA NRV per aktie, kr	127,25	110,40	106,63
EPRA NRV per genomsnittligt antal aktie, kr	153,52	137,19	-
Fastigheternas direktavkastning, %	3,73	4,11	5,08
Utdelning, kr/aktie	5,75	5,75	5,75

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster, Solna Stad, Malmö Stad och Orust kommun. Hyresavtalen sträcker sig till 2038-07-31, 2038-09-30 respektive 2038-03-31 och omfattar ca 85 % av bolagets hyresintäkter. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken, MDA Femme, Telenor, Folkandvården och Capio. Fastigheterna är fullt uthyrda och inga vakanser förväntas uppkomma de närmaste åren. Fastigheterna innefattar lokaler för utbildning, LSS-boende och service. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästers uppsägning av befintligt hyresavtal eller hyresintäktsbortfall beroende på hyresgästers obestånd.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då byggnaderna

huvudsakligen är uppförda eller ombyggda till nyproduktionsstandard 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheterna.

Fastigheterna

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-18 498 955
Årets resultat	5 405 537
	<hr/>
	232 871 187

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	14 921 250
i ny räkning balanseras	217 949 937
	<hr/>
	232 871 187

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	2020	2019
Hysesintäkter	5	23 066	14 091
Serviceintäkter	5	977	822
Drift- och underhållskostnader	6	-3 477	-1 875
Driftnetto		20 566	13 038
Administrationskostnader	7, 8	-2 163	-1 172
Finansiella intäkter		103	
Finansiella kostnader	9	-5 801	-3 845
Förvaltningsresultat		12 705	8 021
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	57 427	11 493
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10	-1 098	248
Resultat före skatt		69 034	19 762
Aktuell skatt	11	-131	-122
Uppskjuten skatt	11	-14 486	-3 286
Årets resultat		54 417	16 354
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	20,97	9,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	20,97	9,62

Rapport över totalresultat, koncernen¹

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	54 417	16 354
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	54 417	16 354

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	664 000	401 000
Summa anläggningstillgångar		664 000	401 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		175	74
Övriga kortfristiga fordringar	13	1 754	1 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 061	695
Likvida medel	15	29 982	17 937
Summa omsättningstillgångar		32 972	20 348
SUMMA TILLGÅNGAR		696 972	421 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		2 595	1 700
Överkursfond		245 965	161 205
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		60 920	18 855
Summa eget kapital		309 480	181 760
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	346 985	220 473
Uppskjuten skatteskuld	11, 18	19 405	5 918
Finansiella derivat	10, 17	1 326	229
Summa långfristiga skulder		367 716	226 620
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 326	332
Aktuella skatteskulder	11	1 371	965
Övriga kortfristiga skulder	19	3 884	2 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 195	9 146
Summa kortfristiga skulder		19 776	12 968
Summa skulder		387 492	239 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		696 972	421 348

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 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
Justering föregående års UB ²	-	-	-1 541	-1 541
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 700	161 205	18 854	181 760
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	54 417	54 417
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	54 417	54 417
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	895	88 605	-	89 500
Emissionskostnad	-	-4 843	-	-4 843
Skatteeffekt emissionskostnader	-	998	-	998
Utdelning	-	-	-12 352	-12 352
Summa transaktioner med aktieägare	895	84 760	-12 352	73 303
Utgående eget kapital 2020-12-31¹	2 595	245 965	60 920	309 480

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

² Bolaget har under året uppmärksammat att uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på en av bolagets fastigheter inte har redovisats korrekt föregående år. Effekt av denna korrigering uppgår till -1 541 tkr och har bokats över balanserade vinstmedel.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	12 705	8 021
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	512	30
Betald skatt		-273	730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		12 944	8 781
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-101	74
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-478	11 812
Ökning/minskning av leverantörsskulder		994	277
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		5 241	-1 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 600	19 190
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-44 822	-99 272
Aktiverad investering i befintlig fastighet		-	-1 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 822	-100 702
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		89 500	45 000
Emissionskostnader		-4 843	-2 409
Upptagande av lån		-	59 831
Amortering av lån		-34 037	-
Utdelning		-12 353	-5 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 267	97 034
Årets kassaflöde		12 045	15 522
Likvida medel vid räkenskapsårets början		17 937	2 415
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	29 982	17 937

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	23	598	1 563
Administrationskostnader	7, 8	-1 936	-2 328
Rörelseresultat		-1 338	-765
Resultat efter finansiella poster		-1 338	-765
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	23	8 146	3 524
Resultat före skatt		6 808	2 759
Aktuell skatt	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	-1 402	-583
Årets resultat		5 406	2 176

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	5 406	2 176
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	5 406	2 176

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	203 469	158 647
Uppskjuten skattefordran	11, 18	998	1 402
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 467	160 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 519
Fordringar hos koncernföretag	23	31 587	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	1 219	639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	581	422
Summa kortfristiga fordringar		33 387	2 580
Kassa och bank	15	10 477	2 676
Summa omsättningstillgångar		43 864	5 256
SUMMA TILLGÅNGAR		248 331	165 305
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	2 595	1 700
Summa bundet eget kapital		2 595	1 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		245 965	161 205
Balanserad vinst eller förlust		-18 498	-8 323
Årets resultat		5 405	2 176
Summa fritt eget kapital		232 872	155 058
Summa eget kapital		235 467	156 758
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		767	171
Skulder till koncernföretag	23	7 734	5 788
Övriga kortfristiga skulder	19	3 884	2 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	479	54
Summa kortfristiga skulder		12 864	8 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 331	165 305

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	1 250	118 549	-487	119 312
Årets resultat ¹	-	-	2 176	2 176
Transaktioner med aktieägare				
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
Årets resultat ¹	-	-	5 406	5 406
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 352	-12 352
Nyemission	895	88 605	-	89 500
Kostnad emission	-	-4 843	-	-4 843
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	998	-	998
Eget kapital 2020-12-31	2 595	245 965	-13 093	235 467

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-1 338	-765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 338	-765
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		1 519	-1 519
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-32 458	198
Ökning/minskning av leverantörsskulder		597	146
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 854	4 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 826	2 471
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-44 823	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 823	-50
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		89 500	45 000
Emissionskostnader		-4 843	-2 409
Ovillkorat aktieägartillskott		-	-40 500
Erhållet koncernbidrag		8 146	3 524
Utdelning		-12 353	-5 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 450	127
Årets kassaflöde		7 801	2 648
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		2 676	28
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	10 477	2 676

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

One Publicus Fastighets AB med organisationsnummer 559083-3934 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter för vård, omsorg och utbildning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 9 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2021.

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 2020 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. One Publicus Fastighets AB har 100 % av kapitalet och 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 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas 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.

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

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). 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 de hänförs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs 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, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller 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 tillgångar och skulder 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 1 326 tkr (229 tkr) per den 31 december 2020. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen.

Derivatens värderas enligt nivå 1, utifrån de värderingskategorier som beskrivs i stycket om Förvaltningsfastigheter ovan.

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 värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "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 "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

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 utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga

under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En 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 avtalstider. 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 2020-12-31 totalt tre externa lån om totalt 348 400 tkr. Två av de externa lånen om totalt 222 400 tkr förfaller 2023-07-10. Det tredje externa lånet om 126 000 tkr

förfaller 2024-03-01. Lånen är amorteringsfria. Två av lånen löper med en räntemarginal om 1,60 % + 3M STIBOR. Det tredje lånet löper med en fast ränta om 1,50 %. Två av lånen är till 100 % 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 bland annat krav på att belåningsgraden inte får vara högre än 70 % och att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Vidare finns det krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får räntetäckningsgraden inte understiga 2,5 gånger. Skulle detta krav ej vara uppfyllt kommer koncernen att behöva amortera ner lånet 0,25 % vid varje räntebetalingstillfälle tills dess att kraven åter är uppfyllda. Låneavtalet anger också att om belåningsgraden överstiger 60 % ska bolaget amortera ytterligare 0,25 % vid varje räntebetalingstillfälle och 0,5 % om belåningsgraden överstiger 65 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2020-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	348 400	-
Derivat	144	431	1 129	-
Räntor	1 341	4 022	11 829	-
Lev skulder	1 326	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 884	-	-	-
Summa	6 695	4 453	361 358	-

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	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	767	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 884	-	-	-
Summa	4 651	-	-	-

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	-	-	-

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

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2020-12-31
Upplåning	220 473	126 000	512	346 985
Finansiella derivat	229	-	1 097	1 326
Summa	220 702	126 000	1 609	348 311

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

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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	1 754	1 219
Likvida medel	29 982	10 477
Maximal exponering för kreditrisk	31 736	11 696

	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

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 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 754	1 754
Likvida medel	29 982	29 982
Summa	31 736	31 736

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	348 311	348 311
Leverantörsskulder	1 326	1 326
Övriga kortfr. skulder	3 884	3 884
Summa	353 521	353 521

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	1 326	1 326
Summa	1 326	1 326

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 skulder 2019-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	229	229
Summa	229	229

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	
	2020-12-31	2019-12-31
Totala skulder	387 492	239 588
Eget kapital	309 480	181 760
Skuldsättningsgrad, ggr	1,25	1,32

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	18 506	11 866
Fin. kostnader	5 276	3 460
Räntetäckningsgrad, ggr	3,51	3,43

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	348 400	222 400
Fastigheternas marknadsvärde	664 000	401 000
Belåningsgrad, %	52,47	55,46

Soliditet

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	309 480	181 760
Balansomslutning	696 972	421 348
Soliditet, %	44,40	43,14

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	23 066	14 091
Summa hyresintäkter	23 066	14 091
Serviceintäkter		
Värme	532	429
Övriga serviceintäkter	445	393
Summa serviceintäkter	977	822

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	27 678	17 253
Senare än 1 men inom 2 år	27 678	17 253
Senare än 2 men inom 3 år	27 678	17 253
Senare än 3 men inom 4 år	27 678	17 253
Senare än 4 men inom 5 år	27 678	17 253
Senare än 5 år	345 983	232 915
Summa	484 373	319 180

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 072	941
Taxebundna kostnader	1 323	900
Försäkringspremier	82	34
Summa	3 477	1 875

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	855	613	257	257
Bankkostnader	29	46	10	6
Övrig administration	1 279	513	1 669	2 065
Summa	2 163	1 172	1 936	2 328

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	266	191	266	191
Deloitte AB Revisionsuppdrag	-	35	-	35
Summa	266	226	266	226

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	
	2020	2019	2020	2019
Peter Bredelius	100	60	100	60
Josephine Björkman	70	40	70	40
Clara de Chateau	70	40	70	40
Summa	240	140	240	140

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	5 276	3 460	-	-
Övriga finansiella kostnader	525	385	-	-
Summa	5 801	3 845	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 512 tkr (378 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2020	2019
Vinst/förlust räntederivat	-1 098	248
Summa	-1 098	248

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	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-131	-122	-	-
Summa	-131	-122	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-655	-584	-1 402	-583
Förvärvat uppskjuten skatt	17	-17	-	-
Förändring av obeskattade reserver	-16	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-13 808	-2 289	-	-
Temporär skillnad hänförlig till SWAP	226	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-250	-396	-	-
Summa	-14 486	-3 286	-1 402	-583
Total redovisad skattekostnad	-14 617	-3 408	-1 402	-583

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	69 034	19 762	6 808	2 760
Årets skattekostnad	-14 617	-3 408	-1 402	-583
Skatt enligt svensk skattesats	-14 773	-4 229	-1 457	-591
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-37	67	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-121	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	998	516	-	516
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-109	74	55	8
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-	487	-	-
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad direkt mot eget kapital	-	-516	-	-516
Uppskjuten skatt på transaktionskostnader	-250	397	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-446	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	64	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-165	-	-
Övriga justeringar	-	18	-	-
Summa	-14 617	-3 408	-1 402	-583

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Emissionskostnad	998	515	998	515
Årets skattekostnad	998	515	998	515

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lagern 4	Solna
Draken 15	Malmö
Henån 1:411	Orust

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende välnummerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	401 000	287 000	-	-
Fastighetsförvärv	205 573	102 507	-	-
Orealiserade värdeförändringar	57 427	11 493	-	-
Utgående verkligt värde	664 000	401 000	-	-

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, %	5,7
Direktavkastningskrav, %	3,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,4

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	76 215 / -76 215
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-40 977 / 46 984
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-8 506 / 7 761

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 408	510	1 045	507
Momsfordran	320	513	160	132
Övrigt	26	619	14	-
Summa	1 754	1 642	1 219	639

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	889	488	581	422
Upplupna intäkter	172	207	-	-
Summa	1 061	695	581	422

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	29 982	17 937	10 477	2 676
Summa	29 982	17 937	10 477	2 676

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 2 595 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 595 000	1 700 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 595 000	1 700 000

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	54 416 827	16 354 089
Genomsnittligt antal aktier, st	2 151 178	1 368 356
Resultat per aktie, kr	25,30	11,95

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	348 400	222 400	-	-
Finansiella derivat	1 326	229	-	-
Uppläggningsavgift	-1 430	-1 942	-	-
Depositioner	15	15	-	-
Summa	348 311	220 702	-	-

Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1 745	1 403	998	1 402
Summa	1 745	1 403	998	1 402

Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-	610	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-16	-	-	-
Förvärvat uppskjuten skatt	-	-18	-	-
Temporär skillnad hänförligt till Swap	273	47	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-21 407	-7 960	-	-
Summa	-21 150	-7 321	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 8 472 tkr (6 810 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2020. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 4 843 tkr (6 808 tkr).

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	3 737	2 448	3 737	2 448
Övriga kortfristiga skulder	147	77	147	86
Summa	3 884	2 525	3 884	2 534

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	895	948	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	7 964	4 194	-	-
Övrigt	4 336	4 004	479	54
Summa	13 195	9 146	479	54

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 647	117 999
Förvärvat aktiekapital	42 968	50
Aktiverade förvärvskostnader	1 854	98
Aktieägartillskott	-	40 500
Utgående anskaffningsvärde	203 469	158 647

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus Lagern 4 AB	100	100	118 097	115 086
One Publicus Gröna Draken 15 AB	100	100	40 550	41 499
Vårdfastigheter i Henån AB	100	100	44 822	3 307
Summa	100	100	203 469	159 892

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

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	225 451	212 502	203 469	158 647
Fastighetsinteckningar	385 900	222 900	-	-
Summa	611 351	435 402	203 469	158 647
Eventalförpliktelser	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 598 tkr (157 tkr). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 7 734 tkr (12 836 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	5 276	3 460	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Orealiserad värde- förändring, räntederivat	1 098	-248	-	-
Summa	6 374	3 212	-	-

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 NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-18 498 955
Årets resultat	5 405 537
	<hr/>
	232 871 187

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	14 921 250
i ny räkning balanseras	217 949 937
	<hr/>
	232 871 187

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

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 9 mars 2021.

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 9 mars 2021

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Josephine Björkman
Styrelseledamot

Clara de Chateau
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2021

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 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 förstärkt 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 räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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.



**Building a better
working world**

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 9 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor