

# PUBLICUS

*Publicly funded income*

## ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING 2025-01-01 – 2025-12-31



### 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

One Publicus Fastighets AB 559083–3934

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för One Publicus Fastighets AB, 559083-3934, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

### Information om verksamheten

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på moderna och hållbara fastigheter för samhällsservice som 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. Bolagets samtliga fastigheter är certifierade enligt BREEAM In Use, Very Good.

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. Genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, hyrestid för de kommunala hyresavtalen är 11,5 år och totalt för samtliga hyresgäster 10,5 år.

Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, äldreboende, LSS-boenden, vårdcentral, bank och annan service. Hyresavtalen är standardhyresavtal med gränsdragningslista där One Publicus Fastighets AB ansvarar för underhåll av byggnaderna 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.

### Resultat 2025

Koncernens resultat 2025 uppgår till 8 371 tkr (-2 230). Årets resultat består till stor del av den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 4 938 tkr (-12 878). Under 2025 ökade hyresintäkterna, exklusive serviceintäkter, med 1,15 % till 33 717 (33 213) kr. Totala hyresintäkter, inklusive serviceintäkter, ökade med 0,15 % till 36 308 (36 253) tkr och påverkades av högre vidarefakturering av hyresgästkostnader 2024. Driftnettot minskade med 6,39 % till 29 356 (31 360) tkr, främst beroende ett underhållsprojekt av engångskaraktär i fastigheten Lagern 4. Projektet omfattade proaktivt underhåll av tak och utökade taksäkerhetsanordningar om cirka 1,6 mkr.

Förvaltningsresultatet minskade med 18,17 % till 9 367 (11 447) tkr, främst beroende på underhållsprojektet i Lagern 4.

Fastigheternas marknadsvärde var vid årsskiftet 628 000 (623 000) tkr och värdena bedöms nu vara stabila efter en period med ökade avkastningskrav i marknaden, främst en effekt av högre marknadsräntor. Samtliga fastigheter är fortsatt värderade till ett högre värde än förvärvsvärdena.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat uppgår till 6 034 tkr (4 566).

### Finansiering

Koncernen har två lån hos SPP Pension & Försäkring AB (publ) med en löptid till 2027-03-01 och ett lån hos Orust Sparbank med en löptid till 2027-03-01. Samtliga lån till fastränta och amorteringsfria. Bolaget löper därmed ingen risk för ökade räntekostnader under lånens löptid.

Lån:	Belopp (kr):	Ränta (%):	Löptid
Lån 1	158 900 000	5,57	2027-03-01
Lån 2	50 500 000	5,57	2027-03-01
Lån 3	126 000 000	3,87	2027-03-01

För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

One Publicus Fastighets AB är ett noterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2025 uppgår till 2 595 000 stycken (2 595 000).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget har stabila intäkter från långa, indexreglerade, hyreskontrakt med mycket stabila hyresgäster, huvudsakligen kommunala förvaltningar och fullt uthyrda fastigheter. Under den kommande perioden förväntas inga omfattande underhålls- eller ombyggnadsåtgärder genomföras då bolagets byggnader är nybyggda eller nyligen totalt ombyggda.

Bolaget förväntas fortsatt att ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas i övrigt inga väsentliga förändringar att ske.

## Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	36 308	36 253	33 309	30 458
Driftnetto	29 356	31 360	31 789	25 669
Förvaltningsresultat	9 367	11 447	17 195	16 432
Resultat före skatt	14 305	-1 367	-68 909	17 331
Resultat per aktie, kr	3,23	-0,86	-21,59	5,01
Marknadsvärde fastigheterna	628 000	623 000	635 800	719 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	2 595 000	2 595 000
Eget kapital per aktie, kr	108,53	110,30	113,16	134,75
Avkastning på eget kapital, %	2,95	-0,77	-17,42	3,71
Belåningsgrad, %	53,41	53,84	52,75	48,46
Räntetäckningsgrad, ggr	1,62	1,75	2,59	3,36
Soliditet, %	42,46	43,75	44,25	46,53
Överskottsgrad, %	80,85	86,06	95,43	84,28
Skuldsättningsgrad, ggr	1,35	1,28	1,26	1,15
NRV per aktie, kr	120,60	120,08	123,19	148,78
Fastigheternas direktavkastning, %	4,67	5,03	5,00	3,57
Utdelning, kr/aktie	5,00	2,00	-	5,75

## 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 Capiro. 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.

Det geopolitiska läget i omvärlden präglas av ökad osäkerhet till följd av regionala konflikter, handelsspänningar och förändrad energi- och säkerhetspolitik. För ett fastighetsbolag kan detta indirekt påverka verksamheten genom förändrade makroekonomiska förutsättningar, framför allt avseende inflation, räntenivåer och energipriser.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-52 559 655
Årets resultat	6 033 972
	<hr/>
	<b>199 438 922</b>

Styrelsen föreslår att fria vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 975 000
i ny räkning balanseras	186 463 922
	<hr/>
	<b>199 438 922</b>

Utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 28.

### 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 inte annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	5	33 717	33 213
Serviceintäkter	5	2 591	3 040
Drift- och underhållskostnader	6	-6 953	-4 893
<b>Driftnetto</b>		<b>29 356</b>	<b>31 360</b>
Administrationskostnader	7, 8	-2 805	-3 222
Finansiella intäkter	9	211	342
Finansiella kostnader	10	-17 395	-17 033
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>9 367</b>	<b>11 447</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	4 938	-12 878
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	11	-	64
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 305</b>	<b>-1 367</b>
Aktuell skatt	12	-1	-1 432
Uppskjuten skatt	12	-5 933	568
<b>Årets resultat</b>		<b>8 371</b>	<b>-2 230</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	18	<b>3,23</b>	<b>-0,86</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	18	<b>3,23</b>	<b>-0,86</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen<sup>1</sup>

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	8 371	-2 230
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>8 371</b>	<b>-2 230</b>

<sup>1</sup>Något innehav utan bestämmande inflytande föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	628 000	623 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>628 000</b>	<b>623 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	14	764	3 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 832	1 916
Likvida medel	16	32 627	26 312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 233</b>	<b>31 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>663 223</b>	<b>654 271</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		2 595	2 595
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		33 065	37 669
<b>Summa eget kapital</b>		<b>281 625</b>	<b>286 229</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	18	334 561	333 832
Uppskjuten skatteskuld	19	31 322	25 389
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>365 883</b>	<b>359 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	885	342
Aktuella skatteskulder	13	626	1 412
Övriga kortfristiga skulder	20	3 585	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 618	5 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 714</b>	<b>8 821</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>381 598</b>	<b>368 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>663 223</b>	<b>654 271</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>101 107</b>	<b>349 667</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-2 230	-2 230
<b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 230</b>	<b>-2 230</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-5 190	-5 190
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 190</b>	<b>-5 190</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>37 669</b>	<b>286 229</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>37 669</b>	<b>286 229</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	8 371	8 371
<b>Summa totalresultat 2025-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 371</b>	<b>8 371</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 975	-12 975
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12 975</b>	<b>-12 975</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>33 065</b>	<b>281 625</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	25	9 367	11 447
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	729	710
Betald skatt		-148	-20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>9 948</b>	<b>12 137</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	199
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 363	-456
Ökning/minskning av leverantörsskulder		543	-72
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		4 552	-2 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 406</b>	<b>9 349</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-62	-59
Förvärv av dotterbolag		-	-19
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-62</b>	<b>-78</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Lösen lån		-	.209 000
Upptagna lån		-	209 000
Uppläggningskostnader		-	-2 188
Utdelning		-11 029	-3 893
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 029</b>	<b>-6 081</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 315</b>	<b>3 190</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>26 312</b>	<b>23 122</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	16	<b>32 627</b>	<b>26 312</b>

### Resultaträkning, moderbolaget

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Nettoomsättning	24	1 116	1 124
Drift- och underhållskostnader	7	-118	-
Administrationskostnader	7, 8	-2 460	-2 462
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 460</b>	<b>-1 338</b>
Finansiella intäkter	9	6 238	5 428
Finansiella kostnader	10	-190	-137
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 586</b>	<b>3 953</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	24	1 448	623
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 034</b>	<b>4 576</b>
Aktuell skatt	12	-	-10
Uppskjuten skatt	12	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>6 034</b>	<b>4 566</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årets resultat	6 034	4 566
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>6 034</b>	<b>4 566</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	22	47 749	47 749
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		145 695	145 695
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 444</b>	<b>193 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	24	19 105	10 265
Övriga kortfristiga fordringar	14	134	1 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	967	5 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 206</b>	<b>17 885</b>
<b>Kassa och bank</b>	16	<b>4 033</b>	<b>1 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 239</b>	<b>19 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 683</b>	<b>213 259</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 595	2 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 595</b>	<b>2 595</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		245 965	245 965
Balanserad vinst eller förlust		-52 560	-44 151
Årets resultat		6 034	4 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>199 439</b>	<b>206 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 034</b>	<b>208 975</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	108	-
Skulder till koncernföretag	24	11 854	2 475
Övriga kortfristiga skulder	20	3 602	1 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	85	188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 649</b>	<b>4 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 683</b>	<b>213 259</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>-38 961</b>	<b>209 599</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	4 566	4 566
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-5 190	-5 190
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>-39 585</b>	<b>208 975</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	6 034	6 034
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 975	-12 975
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>2 595</b>	<b>245 965</b>	<b>-46 526</b>	<b>202 034</b>

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	4 586	3 953
Betald skatt		-	-20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 586</b>	<b>3 933</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 320	2 172
Ökning/minskning av leverantörsskulder		108	-3
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		9 310	-16 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 683</b>	<b>-10 281</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-33
Avyttrade koncernföretag		-	160 647
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>160 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utlåning till koncernföretag		-	-145 695
Koncernbidrag		1 448	623
Utdelning		-11 029	-3 893
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 581</b>	<b>-148 965</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 102</b>	<b>1 368</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>1 931</b>	<b>563</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	16	<b>4 033</b>	<b>1 931</b>

## 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 5 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 23 april 2026.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för One Publicus Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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. One Publicus Fastighets AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025

Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. One Publicus har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

#### Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### 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 är svenska kronor (SEK).

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. 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. Förskottsbetalda hyror 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 all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. One Publicus Fastighets AB agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

#### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld

redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till värderingar efter förvärvet redovisas.

### **Förvaltningsfastigheter**

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering*

För One Publicus Fastighets AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

#### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

Koncernens räntederivat har avslutats under 2024. Dessa utgjordes av två ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 209 400 tkr, vilket motsvarade ca 62 % av koncernens totala upplåning. 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 redovisas räntederivat till verkligt värde över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdediskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Koncernens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Upplåning**

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

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen 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 hållbarhets- och 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® redovisningsstandarder 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.

### 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

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS® och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

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

### Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 14.

### 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 avtalslängd. 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 2025-12-31 totalt tre externa lån om totalt 335 400 (335 400) tkr. Lånen är amorteringsfria och förfaller 2027-03-01. Två av lånen löper med en fast ränta om 5,57 %. Det tredje lånet löper med en fast ränta om 3,87 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld

beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom fast ränta. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0) exkl. marknadsvärde för samtliga derivat.

I villkoren för bolagets externa lån finns det bland annat krav på att belåningsgraden inte får vara högre än 75 %. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31. Nästa avstämningsdag är 2026-12-31.

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 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	335 400	-
Räntor	4 135	12 405	2 757	-
Lev skulder	885	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 585	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 605</b>	<b>12 405</b>	<b>338 157</b>	-

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	335 400	-
Räntor	4 135	12 405	19 296	-
Lev skulder	342	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 650	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 127</b>	<b>12 405</b>	<b>354 696</b>	-

Moderbolaget 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	108	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 602	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 710</b>	-	-	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 622	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 622</b>	-	-	-

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

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>333 832</b>	-	<b>333 832</b>
Upptagna lån	-	-	-
Uppläggnings- kostnader	-	-	-
<b>Kassaflödespåverkan de poster</b>	<b>333 832</b>	-	<b>333 832</b>
Värdeförändring derivat	-	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	729	-	729
<b>Ej kassaflödes- påverkande poster</b>	<b>729</b>	-	<b>729</b>
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>334 561</b>	-	<b>334 561</b>

	Upplåning	Finansiella derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>335 309</b>	<b>64</b>	<b>335 373</b>
Upptagna lån	209 000	-	209 000
Lösen lån	-209 000	-	-209 000
Uppläggningskostnad er	-2 187	-	-2 187
<b>Kassaflödespåverkan de poster</b>	<b>333 122</b>	<b>64</b>	<b>333 186</b>
Värdeförändring derivat	-	-64	-64
Periodiserad uppläggningsavgift	710	-	710
<b>Ej kassaflödes- påverkande poster</b>	<b>710</b>	<b>-64</b>	<b>646</b>
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>333 832</b>	-	<b>333 832</b>

#### 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 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Övriga fordringar	764	124
Likvida medel	32 627	4 033
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>33 391</b>	<b>4 157</b>

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	3 042	1 742
Likvida medel	26 312	1 931
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>29 354</b>	<b>3 673</b>

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen

Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 9 635 (7 042) tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS 13 värderingshierarki nivå 2.

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.

#### 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 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	764	764
Likvida medel	32 627	32 627
<b>Summa</b>	<b>33 391</b>	<b>33 391</b>

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	335 400	335 400
Leverantörsskulder	885	885
Övriga kortfr. skulder	3 585	3 585
<b>Summa</b>	<b>339 871</b>	<b>339 871</b>

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 042	3 042
Likvida medel	26 312	26 312
<b>Summa</b>	<b>29 354</b>	<b>29 354</b>

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	333 832	333 832
Leverantörsskulder	342	342
Övriga kortfr. skulder	1 650	1 650
<b>Summa</b>	<b>335 824</b>	<b>335 824</b>

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen har under året inte innehaft räntesäkringsinstrument.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 14.

#### 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 s 23.

#### Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Totala skulder	381 598	369 973
Eget kapital	281 625	286 229
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,35</b>	<b>1,28</b>

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	26 761	28 481
Räntekostnader	16 540	11 258
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,62</b>	<b>1,75</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	335 400	335 400
Fastigheternas marknadsvärde	628 000	635 800
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>53,41</b>	<b>53,84</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	281 625	286 229
Balansomslutning	663 223	654 271
<b>Soliditet, %</b>	<b>42,46</b>	<b>43,75</b>

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2025	2024
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	33 717	33 213
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>33 717</b>	<b>33 213</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Värme	881	809
Övriga serviceintäkter	1 710	2 231
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>2 591</b>	<b>3 040</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2025	2024
Inom 1 år	34 047	33 681
Senare än 1 men inom 2 år	34 047	33 115
Senare än 2 men inom 3 år	33 030	31 540
Senare än 3 men inom 4 år	29 980	28 518
Senare än 4 men inom 5 år	29 408	28 518
Senare än 5 år	243 852	241 129
<b>Summa</b>	<b>404 364</b>	<b>396 500</b>

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 Drift- och underhållskostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	5 074	3 045
Taxebundna kostnader	1 803	1 653
Försäkringspremier	76	196
<b>Summa</b>	<b>6 953</b>	<b>4 893</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	972	957	972	957
Teknisk förvaltning	567	425	328	323
Bankkostnader	12	33	2	20
Övrig administration	1 254	1 807	1 158	1 162
<b>Summa</b>	<b>2 805</b>	<b>3 222</b>	<b>2 460</b>	<b>2 462</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	160	171	160	156
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>171</b>	<b>160</b>	<b>156</b>

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	
	2025	2024	2025	2024
Peter Bredelius	130	130	130	130
Josephine Björkman	100	100	100	100
Clara de Château	100	100	100	100
Ingvar Vigstrand	67	100	67	100
Gunnar Isaksson	100	100	100	100
Carl Lund Mortimer	67	-	67	-
<b>Summa</b>	<b>563</b>	<b>530</b>	<b>563</b>	<b>530</b>

## Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	6 224	5 388
Ränteintäkter	211	342	14	40
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>342</b>	<b>6 238</b>	<b>5 428</b>

## Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	16 540	16 233	190	137
Övriga finansiella kostnader	855	800	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 395</b>	<b>17 033</b>	<b>190</b>	<b>137</b>

Samtliga räntekostnader i koncernen är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 729 tkr (710) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet. Räntekostnaderna i moderbolaget avser räntekostnader till koncernföretag.

## Not 11 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2025	2024
Vinst/förlust räntederivat	-	64
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>64</b>

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnåtts 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. Per 31 december 2025 finns inga finansiella instrument.

## Not 12 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	1	-1 422	-	-
Skatt p g a ändrad taxering	-	-10	-	-10
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>-1 432</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>

### Uppskjuten skatt

Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-3 613	57	-	-
--	--------	----	---	---

Outnyttjat underskottsavdrag	1 502	1 263	-	-
Nyttjat underskottsavdrag	-1 262	-	-	-
Obeskattade reserver	-2 562	-739	-	-
Finansiella derivat	-	-13	-	-
<b>Summa</b>	<b>-5 934</b>	<b>568</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 933</b>	<b>-864</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Koncernen tillämpar 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 19.

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	14 305	-1 366	6 034	4 576
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-5 934</b>	<b>-864</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-2 947	281	-1 243	-943
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	-10	-	-10
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-4	-3	-4
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	9	3	7
Nyttjade underskottsavdrag	-1 263	-	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-1 727	-1 141	-1 243	940
<b>Summa</b>	<b>-5 934</b>	<b>-864</b>	<b>-</b>	<b>-10</b>
Effektiv skattesats, %	<b>41,5</b>	<b>63,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värenommerat värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	623 000	635 800	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	62	59	-	-
Bolagsförvärv	-	19	-	-
Orealiserade värdeförändringar	4 938	-12 878	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>628 000</b>	<b>623 000</b>	-	-

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 16 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.

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,9	6,8
Direktavkastningskrav, %	4,9	4,9
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,5	2,9

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
			2025	2024
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	45 179 / -45 179	42 833 / -42 833	
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-29 928 / 33 226	-29 612 / 32 872	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-8 612 / 8 612	-8 178 / 8 178	

## Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	441	2 818	1	1 604
Momsfordran	291	224	133	137
Övrigt	32	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>764</b>	<b>3 042</b>	<b>133</b>	<b>1 742</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 163	1 160	967	924
Upplupna intäkter	669	756	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 832</b>	<b>1 916</b>	<b>967</b>	<b>924</b>

## Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	32 627	26 312	4 033	1 931
<b>Summa</b>	<b>32 627</b>	<b>26 312</b>	<b>4 033</b>	<b>1 931</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 17 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 595 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 595 000	2 595 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 595 000	2 595 000

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8 371 407	-2 230 480
Genomsnittligt antal aktier, st	2 595 000	2 595 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>3,23</b>	<b>-0,86</b>

#### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

#### Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	335 400	335 400	-	-
Uppläggningsavgift	-854	-1 583	-	-
Depositioner	15	15	-	-
<b>Summa</b>	<b>334 561</b>	<b>333 832</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 19 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-25 389	-25 957	-	-
Redovisat över resultaträkning en	-5 933	568	-	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-32 322</b>	<b>-25 389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	1 569	1 327	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 569</b>	<b>1 327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Förvaltningsfastigheter	-26 798	-23 186	-	-
Obeskattade reserver	-6 093	-3 530	-	-
<b>Summa</b>	<b>-26 716</b>	<b>-26 716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-31 322</b>	<b>-25 389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är

sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 312 tkr (312) med hänsyn taget till resultatet för år 2025. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till aktieägare	3 244	1 298	3 244	1 298
Övriga kortfristiga skulder	343	353	358	324
<b>Summa</b>	<b>3 585</b>	<b>1 650</b>	<b>3 602</b>	<b>1 622</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	-	-	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	10 380	5 167	-	-
Övrigt	238	250	85	81
<b>Summa</b>	<b>10 618</b>	<b>5 417</b>	<b>85</b>	<b>81</b>

#### Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 749	204 363
Förvärv av dotterbolag	-	33
Avyttring av dotterbolag	-	-160 647
Aktieägartillskott	-	4 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 749</b>	<b>47 749</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
One Publicus Midco AB	100	100	2 033	3 287
Vårdfastigheter i Henån AB	100	100	45 716	26 697
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>47 749</b>	<b>29 984</b>

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
One Publicus Midco AB	559402-3532	Stockholm
Vårdfastigheter i Henån AB	559007-5932	Stockholm

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

### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	351 248	288 819	47 749	47 749
Fastighets-inteckningar	385 900	385 900	-	-
<b>Summa</b>	<b>351 248</b>	<b>674 719</b>	<b>47 749</b>	<b>47 749</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en försäljning av de fastighetsägande bolag inom koncernen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

### Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av förvaltningsarvode om 1 008 tkr (993). Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar hos koncernbolag till 19 105 tkr (10 265) och moderbolagets skulder till koncernbolag till 11 854 tkr (2 475) 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 utgör närstående part till One Publicus Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 300 tkr (1 280). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt One Publicus Fastighets AB uppgående till 128 tkr (126).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

### Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	-16 540	-16 233	-	-137
Erhållen ränta	163	342	-	41
Orealiserad värde-förändring, räntederivat	-	64	-	-
<b>Summa</b>	<b>-16 377</b>	<b>-15 827</b>	<b>-</b>	<b>-96</b>

### Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 27 Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	245 964 605
Balanserade vinstmedel	-52 559 655
Årets resultat	6 033 972
	<b>199 438 922</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 975 000
i ny räkning balanseras	186 463 922
	<b>199 438 922</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,00 (5,00) kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 12 975 000 (12 975 000 ) kronor.

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 5 mars 2026

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Bredelius  
Styrelseordförande

Josephine Björkman  
Styrelseledamot

Clara de Chateau  
Styrelseledamot

Gunnar Isaksson  
Styrelseledamot

Carl Lundh Mortimer  
Styrelseledamot

Ulf Attebrant  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Ernst & Young AB**

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## 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.

### 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

## 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 2025.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 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.

#### 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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2025 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 revisionssed 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 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 dag som framgår av våra elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor