20250603044873

Styrelsen för

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

Org.nr 556613 - 7526

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2025-05-27

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg, den 2025- 05-27

Alexander Hummerhielm

20230503043875

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Audrey Scandinavian Midco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europé IV L.P.

Vid ingången av räkenskapsåret ägde Koncernen en fastighet – Posten 1 i Stockholm med uthyrningsbar area om 84 629 kvadratmeter. Marknadsvärdet för Posten 1 uppgår till 2 730 tkr per 2024-12-31.

Bolaget är verksamt som ett holdingbolag till Terminal RE Office Holdco AB. Vid ingången av året ingick Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB som ett dotterbolag men detta bolag har per 2024-12-26 trätt i likvidation. Terminal RE Office Holdco äger dotterbolag som i sin tur äger och förvaltar fast egendom.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Verksamhetsåret 2024

Även under 2024 har koncernen genomfört betydande investeringar. Terminal RE Tomteboda AB, som tidigare var en logistikfastighet för PostNord fram till utflyttningen under perioden 2013–2015, har genomgått en omfattande modernisering. Under de senaste åren har ett investeringsprojekt pågått, vilket har resulterat i uppgraderade tekniska system, modernisering av hissar, terrasser och rörsystem, samt en ny entré med café. Dessutom har lokalerna anpassats för att möta behoven hos flera nya hyresgäster.

Under 2024 har en omfattande ombyggnation genomförts i en lokal på plan 1 för en ny myndighet, som flyttade in under det andra kvartalet 2024. Parallellt har det arbetats med anpassningar för en befintlig hyresgäst som utökat sina lokaler. Under året har även en ny hyresgäst, Infrakraft, tillkommit i K-huset med cirka 650 kvm kontorsyta samt förråd i källaren. Vidare har ett nytt hyresavtal tecknats för cirka 2 000 kvm med en befintlig hyresgäst i fastigheten. Anpassningsarbetet av dessa lokaler påbörjades under det fjärde kvartalet och beräknas vara klart inför inflyttning sommaren 2025.

Finansiering och likviditet

Koncernen tecknade den 12 april 2021 låneavtal om extern finansiering med Citibank och North Haven Secured Private Credit Fund som långivare. Ursprunglig förfallodag för lånet var den 15 maj 2023, med en option att förlänga lånet med ett år i taget, totalt dock 2 år. Denna option har använts ett år i taget, och eftersom den sista förlängningen förfaller i mitten av maj 2025, har bolaget under 2024 arbetat med en utvidgning av det befintliga avtalet. Det ursprungliga låneavtalet ändrades därefter genom ett ändrings- och omarbetningsavtal den 20 november 2024.

Det ändrade låneavtalet har förfallodag den 15 maj 2027, med en option att förlänga med ett år. Lånet innehar en Capex-del där dotterbolagets investeringar finansieras. Capex-delen uppgår till totalt 310 749 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långivaren. Vid utgången av 2024 hade 213 567 tkr av Capex-delen utnyttjats. Total skuld per 2024-12-31 uppgick till 1 393 909 tkr inklusive utnyttjad del av Capex-lånet.

Viss utlåning sker idag till bolag inom koncernen. Räntan på lån inom koncernen motsvarar räntenivån på STIBOR 3 månader +1% marginal för kortfristiga mellanhavanden och STIBOR 3 mnd + 2,75% marginal för långfristiga mellanhavanden.

20250603048876

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt. Bolaget har räntesäkringsavtal för det externa lånet, som blir förlängt samtidigt med lånet, och högre räntor skulle dock inte påverka bolagets räntekostnader för det externa lånet.

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2024 fördelade sig aktiekapitalet i bolaget på 6 612 250 styck A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie

Anställda

Bolaget och koncernen har vid årets slut inga anställda. Det har inte heller varit några anställda under räkenskapsåret.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer.

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler i dessa. Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftskostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyra och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3 - 25 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning.

Risker avseende driftskostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven och den allmänna ekonomiska utvecklingen på marknader där koncernen har investeringar.

Finansiella risker framgår av not 11.

20250603048877

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt i tkr

	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning				
Hyresintäkter	172 229	161 336	222 727	235 874
Fastigheternas driftsnetto	139 238	124 069	161 336	183 222
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	93 927	-39 304	-112 042	262 415
Resultat före skatt	134 373	-5 569	-154 315	303 342
Balansräkning				
Balansomslutning	2 960 879	2 793 701	3 369 620	5 492 216
Verkligt värde fastigheter	2 730 000	2 510 000	2 480 000	4 170 000
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal				
Uthyrningsgrad %	89,8	90,1%	81,9%	83,9%
Soliditet %	38,7%	40,4%	52,2%	45,7%
Direktavkastning %	5,1%	4,9%	6,5%	4,4%
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 295	33 735	-42 541	-940 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 920	13 432	824 148	1 599 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 469	-557 713	-1 075 428	-647 472

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	7 703 090
Årets resultat	2 484 378
Kronor	10 187 468

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs	10 187 468
Kronor	10 187 468

20250503048878

Koncernens rapport över resultat

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	3	172 229	161 336
Driftskostnader	4	-28 448	-33 808
Reparationer och underhåll		-4 543	-3 460
Driftsnetto		**139 238**	**124 069**
Centrala administrationskostnader	4	-15 307	-17 612
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	93 927	-39 304
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	9	151	346
Rörelseresultat		**218 009**	**67 499**
Finansiella intäkter	7	18 974	33 014
Finansiella kostnader	7	-102 609	-106 082
Resultat före skatt		**134 373**	**-5 569**
Inkomstskatt	8	-47 014	-20 094
Årets resultat		**87 359**	**-25 664**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.
Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

20250603048879

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	2 730 000	2 510 000
Maskiner och inventarier	10	9	12
Derivat	11	28 127	7 262
Summa anläggningstillgångar		**2 758 136**	**2 517 274**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	14,11	639	1 194
Fordringar hos koncernföretag	11	7 385	75 548
Övriga fordringar		1 793	14 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 557	39 081
Likvida medel	11,13	156 369	145 724
Summa omsättningstillgångar		**202 743**	**276 427**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 960 879**	**2 793 701**

20250603048980

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	6 612	6 612
Balanserade vinstmedel och årets resultat	17	1 139 854	1 122 495
Summa eget kapital		**1 146 466**	**1 129 107**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	11,12	1 385 313	1 259 979
Övriga långfristiga skulder	11	16 644	16 644
Uppskjutna skatteskulder	8,11	344 806	297 793
Summa långfristiga skulder		**1 746 763**	**1 574 415**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	3 005	9 835
Övriga skulder	11	91	52
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	16	64 554	80 292
Summa kortfristiga skulder		**67 650**	**90 179**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 960 879**	**2 793 701**

20250630048811

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**6 612**	**1 753 158**	**1 759 770**
Årets resultat		-25 664	-25 664
Utdelning		-605 000	-605 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	**6 612**	**1 122 494**	**1 129 106**

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**6 612**	**1 122 494**	**1 129 106**
Årets resultat		87 359	87 359
Övrigt totalresultat			
Utdelning		-70 000	-70 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	**6 612**	**1 139 853**	**1 146 465**

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		218 009	67 499
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt			
Orealiserad värdeförändring fastighet		-93 927	39 304
Förändring av derivat		-20 865	0
Erhållen ränta		18 974	33 014
Betald ränta		-102 610	-106 082
Betald skatt		0	0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**19 581**	**33 735**
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		84 278	422 046
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-22 477	15 820
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**81 382**	**471 601**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		-126 071	-69 315
Ökning/minskning av långfristiga koncernfordringar		0	82 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-126 071**	**13 432**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Utökning av lån	19	133 702	44 243
Förändring av finansieringskostnader		-8 369	3 480
Utdelningar		-70 000	-605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**55 334**	**-557 713**
Årets kassaflöde		**10 645**	**-72 680**
Likvida medel i början av året		145 724	218 404
Likvida medel vid årets slut		**156 369**	**145 724**
Varav spärrade medel		0	0

20250603043883

Not 1 Företagsinformation

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100 % av Audrey Scandinavia Midco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europé IV L.P.

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB är moderföretag i koncernen som äger en fastighet med total uthyrningsbar area om 84 629 kvadratmeter - Posten 1 i Stockholm. Fastigheten ägs genom företaget Terminal RE Tomteboda AB (dotterföretag till Terminal RE Office Holdco AB). Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att generera avkastning och värdeutveckling. Information om koncernens organisationsstruktur återfinns under not 10 för moderbolaget.

Koncernens företagsadress är:
Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB
c/o Newsec Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörandet vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma.

Not 2 Väsentlig information om redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk
Koncernredovisning för Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) redovisningsstandarder. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Grunder för upprättandet av koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

De dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen till följd av koncernens bestämmande inflytande framgår av not 10.

Förvärv av dotterbolag/rörelseförvärv
När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Initial och efterföljande värdering av förvärvade tillgångar och skulder följer redovisningsprinciperna för respektive typ av tillgång och skuld i denna not.

20250603048884

Not 2.1 Väsentlig information om redovisningsprinciper

2.1.1 Förvaltningsfastigheter

Koncernen besitter endast förvaltningsfastigheter och dessa innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen under posten värdeförändring förvaltningsfastigheter. Vid avyttring tas en förvaltningsfastighet bort från balansräkningen vid frånträdesdagen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i resultaträkningen under posten Reparationer och underhåll. De kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.1.2 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när ÖFS II blir part i ett avtal. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

2.1.2.1 Finansiella tillgångar

ÖFSs finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde frånsett derivatinstrument som värderas till vekligt värde via resultatet. För mer information hänvisas till not 11.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och kundfordringar. För övriga fordringar, fordringar på koncernföretag och likvida medel tillämpar koncerner den generella metoden.

För vidare beskrivning av koncernens kreditrisk och metod för förväntade kreditförluster se Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. ÖFS II:s kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar som inte omfattas av den förenklade metoden skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt övriga fordringar. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av ifall en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen föreligger för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

20250603048885

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

2.1.2.2 Finansiella skulder
Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften som en räntekostnad i resultaträkningen under posten finansiella kostnader när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

2.1.2.3 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument
Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor, och kategoriseras därför som nivå 2. Verkligt värde för derivaten framgår av not 11.

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Likvida medel
Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder
Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld
Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Övriga långfristiga skulder beräknas till anskaffningsvärde.

Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

2.1.3 Leasingavtal
Koncernen som leasegivare
Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.1.4.

20250603044886

2.1.4 Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten. Efter genomförd analys av intäktsflöden har slutsats dragits att vidaredebitering av dessa driftskostnader anses vara av oväsentligt belopp och underordnat hyresavtalet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. För mer information hänvisas till not 7.

2.1.5 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.1.6 Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.1.7 Nya och omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft

Ett antal nya och förändrade redovisningsstandarder har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats i framtagandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen avser att följa dessa nya och förändrade standarder som påverkar Koncernen när de träder i kraft. Dessa standarder och förändring av standarder som publiceras av IASB och som eventuellt kan komma att påverka Koncernen är

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

I januari 2020 och i oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga, särskilt vid förekomsten av kovenanter.

Syftet med ändringarna är att förtydliga:
- vad som avses med en rättighet att senarelägga skuldens reglering,
- att denna rättighet måste föreligga vid rapportperiodens slut,
- att klassificeringen inte påverkas av sannolikheten att ett företag nyttjar en rättighet att senarelägga skuldens reglering, och
- när villkoren för ett konvertibelt skuldinstrument inte påverkar klassificeringen pga. Inbäddade derivat.

Ändringarna i IAS 1 förtydligar även att det är förhållandena på balansdagen som ligger till grund för att bestämma hur en skuld ska klassificeras och att ledningens förväntningar avseende huruvida lånevillkor kommer, eller inte kommer, att brytas i framtiden inte är relevanta för klassificeringen. Båda ändringarna ska enligt IASB tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Ändringarna är godkända av EU.

Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Koncernen kommer dock löpande beakta och utvärdera ändringarna vid eventuellt tecknande av nya kreditavtal.

IFRS 16 Leasing

Ändringarna i IFRS 16 innebär införandet av en ny punkt som reglerar den redovisningsmässiga behandlingen av leasingskulder i en sale and leaseback-transaktion. Efter en försäljning måste en säljare/leasetagare värdera leasingskulden så att inget belopp redovisas i vinst eller förlust till följd av den bibehållna nyttjanderätten. Denna ändring bedöms inte påverka Koncernen.

20250505043887

2.1.8 Nya eller ändrade standarder efter 2024

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS7 Finansiella instrument: Upplysningar
Ändringarna tydliggör bland annat

- Tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder
- Ytterligare vägledning vid elektroniska betalningar
- Karaktären på avtalsenliga kassaflöden hos finansiella tillgångar med särskilda villkor (bland annat kopplade till hållbarhetslänkade avtal)

Utöver detta innebär ändringarna tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument med särskilda villkor och eget kapital-instrument som klassificerats till verkligt värde via övrigt totalresultat.

IFRS 18 Presentation and disclosures in financial statements
IFRS 18 som ä ren ny standard för presentation och upplsning i finansiella rapporter ersätter IAS 1. Den träder i kraft tidigast 1 januari 2027.
De huvudsakliga förändringarna är

1. Strukturen i resultaträkningen; Intäkter och kostnader ska klassificeras i fem kategorier (rörelsen, investeringar, finansiering, inkomstskatter och avvecklade verksamheter) samt så införs två krav på obligatoriska delsummeringar (rörelseresultat pcj resultat före finansiering och inkomstskatter).
2. Upplysningar om rörelsens kostnader; Presenterar företagen sina kostnader utifrån funktion måste företaget lämna ytterligare information i noterna
3. Presentation av nyckeltal definierade av ledningen (Management Performance Measures, MPM): Företaget kommer behöva upplysa om egna resultatmått i noterna samt avstämning av måtten
4. Principer för aggregering och disaggregering; Standarden för hur poster ska grupperas eller delas upp i finansiella rapporter har förtydligats för att förbättra jämförbarhet och transparens.
5. Ändringar i kassaflödesanalysen; Mindre ändringar så som hur ränte- och utdelningskassaflöden klassificeras.

Införandet av IFRS 18 kommer att kräva en ändrad struktur av koncernens rapport över resultat samt bedömning kring gruppering av poster i räkningar och noter. Även uppställningen i kassaflödesanalysen kommer att påverkas med implementeringen av IFRS 18. Vidare kommer införandet av IFRS 18 att innebära identifiering av för gruppen relevanta MPM och sammanställning av upplysningar avseende dessa i not.

Inga ytterligare ändrade IFRS bedöms komma ha någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

20250603043888

Not 2.2 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

2.2.1 Betydande bedömningar

2.2.1.1 Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.2.2 Betydande uppskattningar och antaganden

2.2.2.1 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/– 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Not 3 Intäkter

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Hyresintäkter	172 229	161 336
Summa	**172 229**	**161 336**

Koncernen som leasegivare

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Dessa har generellt en leasingperiod på 1-20 år.

Framtida minimiinbetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	156 458	145 141
2 - 5 år	618 368	427 658
Mer än 5 år	695 127	554 584
Summa	**1 469 953**	**1 127 384**

20250603043889

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Driftskostnader	-28 448	-33 808
Centrala administrationskostnader	-15 307	-17 612
Summa	**-43 755**	**-51 419**

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Driftskostnader		
Mediakostnader	-7 455	-7 084
Marknad	-681	-917
Drift och underhåll	-10 345	-15 329
Övriga fastighetskostnader	-9 967	-10 478
Summa	**-28 448**	**-33 808**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.
Under övriga fastighetskostnader ingår förvaltningsarvode, kostnadsförd moms, uthyrningsarvoden, konsultarvoden med mera.

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Centrala administrationskostnader		
Management arvode	-14 341	-16 032
Revisionsarvode	-799	-1 015
Advokatkostnader	-166	-565
Summa	**-15 307**	**-17 612**

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-32 991	-37 268
Summa direkta fastighetskostnader	**-32 991**	**-37 268**

I fastighetskostnader ingår driftskostnader och reparationskostnader.

Not 5 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024 - 31 dec, 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Ersättning till revisorer		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-635	-668
Övriga tjänster	-213	-347
Summa	**-848**	**-1 015**

20250603048890

Not 6 Löner och ersättningar till anställda

Sedan 2016 har bolaget inte haft några anställda eller ledande befattningshavare.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	1 jan. 2024 -31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Antal styrelseledamöter per balansdagen	2	2
Varav män %	50%	50%

Under räkenskapsåret eller året innan har inget arvode utgått till styrelsen.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter från koncernbolag	1 559	9 318
Övriga finansiella intäkter	17 414	23 696
Summa	**18 974**	**33 014**

Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-86 933	-80 113
Övriga finansiella kostnader	-15 677	-25 969
Summa	**-102 609**	**-106 082**

20250503048911

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Resultaträkning koncernen		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-47 014	-20 094
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-47 014**	**-20 094**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	134 373	-5 569
Skattekostnad beräknat på 20,6%	-27 681	1 147
Ej skattepliktiga intäkter/Ej avdragsgilla kostnader	28	49
Ej aktiverade underskott	-7 924	-12 371
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-11 437	-8 919
Total skattekostnad	**-47 014**	**-20 094**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 35 procent (-405,8%)

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.
Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2024	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2024	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2023
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	360 926	0	315 642
Övriga temporära skillnader:				
Förvaltningsfastigheter	0	12 751	0	11 817
Derivat	0	-397	0	-1 192
Aktiverade underskottsavdrag	28 474	0	28 474	0
Summa	**28 474**	**378 281**	**28 474**	**326 267**

20250603043892

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:	31 dec.2024	31 dec 2023
Uppskjutna skattefordringar	28 474	28 474
Uppskjutna skatteskulder	373 280	326 267
Uppskjutna skatter netto	**344 806**	**297 792**

Underskottsavdrag	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag där hänsyn ej tagits till uppskjuten skatt	527 857	489 714
Potentiell uppskjuten skattefordran 20,6% (20,6%)	108 739	100 881

För de uppkomna underskotten har ansetts att de inte kommer generera någon skattemässig inkomst under en förutsebar framtid. De kan föras vidare i det oändliga.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	2 510 000	2 480 000
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	126 074	69 305
Orealiserade värdeförändringar	93 927	-39 304
Verkligt värde vid årets slut	**2 730 000**	**2 510 000**

Årets förändring per geografiskt område

	Stockholm
Verkligt värde vid årets början	2 510 000
Förbättringsinvesteringar	126 074
Orealiserade värdeförändringar	93 927
Verkligt värde vid årets slut	**2 730 000**

Värderingsmodell
Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen.

För värdering av fastigheten Posten 1 i Solna har Newsec anlitats som ett externt värderingsinstitut. Bolaget har till värderaren lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. För Posten 1 har en 21-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

20250603043893

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger för fastigheter Posten 1 på 7,9 % (8,10 %). Restvärdet framräknas såsom tomträttens/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,9 % (6,0 %).

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer antagna principer för värderingar från Samhällsbyggarna. För alla förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde anses den aktuella användningen av fastigheten vara den högsta och bästa användningen.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på Bolagets fastighetsportfölj till 2 730 Tkr (2 510 Tkr). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har ökat under året. Den värdeuppgång som har skett för fastigheten förklaras framför allt av tecknade avtal som inneburit ökad förväntan på förbättrat framtida kassaflöde, ökade hyresintäkter och investeringar och modernisering av fastigheterna.

På årsbasis är avkastningskraven i princip oförändrade. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 5,9% (6,0 %) för Posten 1. Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på drygt 8,8 % (1,2%). Under året har totalt 126 074 Tkr (69 Tkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden 2024	
Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande, %	1% för 2025 och 2 % för resten av kalkylperioden
Kalkylperiod, år	21
Direktavkastning, %	5,9
Kalkylränta, %	7,9
Långsiktig vakans, %	5
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall for respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

20250603048894

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys 2024

	Förändring	Värdepåverkan Tkr
Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 95 300
Kalkylränta	+/- 5 procentenheter	-150 500 – +163 000
Direktavkastningskrav	+/- 5 procentenheter	-70 500 – +83 600

Värderingsantaganden 2023

Värdetidpunkt	6 december 2023
Inflationsantagande, %	2% från 2024 till och med 2045
Kalkylperiod, år	23
Direktavkastning, %	6
Kalkylränta, %	8,1
Långsiktig vakans, %	7
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall for respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys 2023

	Förändring	Värdepåverkan Tkr
Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 89 200
Kalkylränta	+/- 5 procentenheter	+/-152 600
Direktavkastningskrav	+/- 5 procentenheter	+/-61 300

Not 10 Maskiner och inventarier

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13	0
Inköp	0	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13**	**13**

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1	0
Årets avskrivning	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4**	**-1**
Utgående redovisat värde	**9**	**12**

20250505304895

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering
Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB är exponerat för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen.

Förväntade kreditförluster
Hyres- och kundfordringar
ÖFS II:s kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms individuellt per motpart, där koncernen beaktar historisk, framåtblickande och annan känd aktuell information. Kreditrisken för hyres- och kundfordringar är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott och koncernens historiska konstaterade kreditförluster är låga i förhållande till omsättningen. Koncernens analys av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar visar en förlustreserv som är försumbar och ingen nedskrivning har därmed redovisats.

Fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar
Posten övriga fordringar för jämförelseåret består främst av en garantideposition till Danske Bank om 10 010 tkr. Utöver det ingår även momsfordran i posten. Under 2024 har bankgarantin återbetalats och det är främst momsfordran som ingår i posten. Koncernen gör en individuell bedömning varje balansdag om det föreligger en indikation på att en nedskrivning bör göras. I bedömningen tas hänsyn till historisk, aktuell och framåtblickande information och beaktar motpartens bedömda kreditrating och förlust vid fallissemang, som utgångspunkt baserat på 12 månaders förväntade kreditförluster.

För fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar har koncernen endast en motpart (Audrey Scandinavian Midco S.a.r.l) för respektive post. Dessa motparter är väl kända för koncernen och bedöms ha en hög kreditrating. Analysen av förväntade kreditförluster visar en förlustreserv som är försumbar och ingen nedskrivning har därmed redovisats.

Likvida medel
Koncernens kreditrisk uppstår också från placering av likvida medel som är inom tillämpningsområdet för redovisning av förväntade kreditförluster enligt den generella metoden. För placeringar på bankkonton används enbart svenska och europeiska kreditinstitut med en hög kreditrating motsvarande A+. Dessutom är bankinlåningens kontraktuella löptid mycket kort, varför analysen av förväntade kreditförluster för likvida medel visar en förlustreserv som är försumbar och ingen nedskrivning har redovisats.

ÖFS II definierar väsentlig ökning av kreditrisk om motparten är 30 dagar sen till betalning. Koncernen har inga finansiella tillgångar för vilka det har skett en väsentlig ökning av kreditrisken.

En finansiell tillgång anses vara i fallissemang när motparten är 90 dagar sen till betalning och en fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Indikatorer på att det inte finns någon rimlig förväntan om återbetalning inkluderar bland annat att avtalsenliga betalningar är mer än 180 dagar försenade. Koncernen har inte redovisat några förväntade eller konstaterade kreditförluster under året och jämförelseåret.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

20250603048896

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Dec. 31, 2024			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	**Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	639	0	639	639
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Derivat	0	28 127	28 127	28 127
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 385	0	7 385	7 385
Övriga kortfristiga fordringar	8	0	8	8
Likvida medel	156 369	0	156 369	156 369
Summa	**164 401**	**28 127**	**192 528**	**192 528**

	Dec. 31, 2024	
	Nettovinster	**Nettoförluster**
Derivat		3 859
Summa		**3 859**

	Dec. 31, 2024			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	**Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde**	**Summa**	**Verkligt värde**
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	1 385 313	1 385 313	1 385 313
Övriga långfristiga skulder	0	16 644	16 644	16 644
Övriga kortfristiga skulder	0	91	91	91
Skulder hos koncernföretag	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	3 005	3 005	3 005
Summa	**0**	**1 405 053**	**1 405 053**	**1 405 053**

20250603043897

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Dec. 31, 2023 Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	1 194	0	1 194	1 194
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Derivat	0	7 262	7 262	7 262
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	75 548		75 548	75 548
Övriga kortfristiga fordringar	11 056	0	11 056	11 056
Likvida medel	145 724	0	145 724	145 724
Summa	**233 521**	**7 262**	**240 783**	**240 783**

	Dec. 31, 2023
	Nettoförluster
Derivat	5 787
Summa	**5 787**

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde	Dec. 31, 2023 Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	1 259 979	1 259 979	1 259 979
Övriga långfristiga skulder	0	16 644	16 644	16 644
Övriga kortfristiga skulder	0	52	52	52
Skulder hos koncernföretag	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	9 835	9 835	9 835
Summa	**0**	**1 286 510**	**1 286 510**	**1 286 510**

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Se vidare not 15 avseende ställda säkerheter.

Marknadsrisk
Risk relaterad till fastighetsinvesteringar
Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

i. Förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
ii. Lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
iii. Förändringar i hyresgästernas kreditvärdering,
iv. Konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
v. Förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplan, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

20250603043898

Valutarisk
Koncernens verksamhet finns i huvudsak i Sverige, det är också SEK som är funktionell valuta varför ingen valutarisk finns.

Ränterisk
Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna. Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter.

Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta måste även finansieringen ske till fast ränta. I syfte att reducera risken för att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna ingår Koncernen kontrakt avseende finansiella instrument, såsom ränteswappar eller räntetak, med belopp och löptider som överensstämmer med respektive investerings finansiering och affärsplan.

Räntekänslighet
Känslighetsanalysen baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

Kreditrisk
Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av europeiska banker med höga kreditriskbetyg.

Likviditet och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

	Förväntat kassaflöde 2024				
	År 1	**År 2**	**År 3-5**	**Efter år 5**	**Totalt**
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	98 310	98 310	1 434 871	0	1 631 491
Övriga långfristiga skulder	1 000	0	1 000	14 644	16 644
Leverantörsskulder	3 005	0	0	0	3 005
Övriga kortfristiga skulder	64 554	0	0	0	64 554
Summa	**166 869**	**98 310**	**1 435 871**	**14 644**	**1 715 693**

20250603043899

	Förväntat kassaflöde 2023				
	År 1	**År 2**	**År 3-5**	**Efter år 5**	**Totalt**
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	88 951	1 297 270	0	0	1 386 220
Övriga långfristiga skulder	0	0	1 000	15 644	16 644
Leverantörsskulder	9 835	0	0	0	9 835
Övriga kortfristiga skulder	80 292	0	0	0	80 292
Summa	**179 077**	**1 297 270**	**1 000**	**15 644**	**1 492 990**

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Övriga långfristiga skulder avser stämpelskatt för fastigheten som förvärvades år 2017.

Riskhantering av kapital
Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår räntebärande finansiella skulder, derivatinstrument samt skulder hos koncernföretag. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	**31 dec. 2024**	**31 dec. 2023**
Räntebärande nettoskuld	1 400 167	1 349 397
Summa eget kapital	1 146 466	1 129 107
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**1,22**	**1,20**
Målsättning lägre än 1,60		

Finansiering av koncernen

Tkr	**31 dec. 2024**	**31 dec. 2023**
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 393 909	1 260 207
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 146 466	1 129 107
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**1,22**	**1,12**
Målsättning lägre än 1,50		

Koncernen har som målsättning att ha en soliditet om minst 30 %. Soliditeten uppgår per 2024-12-31 till 38,7 % (40,2 %).

20250603043000

Not 12 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Långfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	1 393 909	1 260 207
Summa långfristiga skulder	**1 393 909**	**1 260 207**
Kortfristiga:		
Summa kortfristiga skulder	**0**	**0**
Lånebelopp	**1 393 909**	**1 260 207**

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	**31 dec. 2024**	**31 dec. 2023**
Förfallotid		
2024	0	0
2025	0	1 260 207
2026	0	0
2027	1 393 909	0
2028 eller senare	0	0
Summa	**1 393 909**	**1 260 207**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur

2024-12-31	**Externa kreditgivare**		**Total portfölj**	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
3-4 år	1 393 909	2,75%+Stibor	1 393 909	2,75% + Stibor
Summa	**1 393 909**		**1 393 909**	**0**

Ränteförfallostruktur

2023-12-31	**Externa kreditgivare**		**Total portfölj**	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
1-2 år	1 260 207	2,75%+Stibor	1 260 207	2,75% + Stibor
Summa	**1 260 207**		**1 260 207**	

Koncernen har ingått ett omarbetat avtal med externa finansieringspartners per den 20 november 2024. Det ursprungliga avtalet tecknades den 12 april 2021. Det nya låneavtalet gäller till och med den 15 maj 2027. Koncernen har option på förlängning med ett år. Beräknade räntor fram till 2028 ingår i kassaflödet (se not 11).

20250603043901

Not 13 Likvida medel

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	156 369	145 724
Summa	**156 369**	**145 724**

Not 14 Hyresfordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Hyresfordringar	149	0
Andra hyresfordringar	490	1 194
Summa	**639**	**1 194**

Not 15 Ställda säkerheter för egna skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Skulder till kreditinstitut	0	0
Fastighetsinteckningar	1 378 000	1 378 000
Pantsatta bankkonton	140 400	129 517
Aktier i dotterbolag	1 129 666	1 044 791
Summa	**2 648 066**	**2 632 165**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna kostnader	17 634	16 920
Förutbetalda hyresintäkter	46 920	63 371
Summa	**64 554**	**80 292**

Not 17 Eget kapital

Antal Aktier	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående balans	**6 612**	**6 612**
Utgående balans	**6 612**	**6 612**

Utdelning
För räkenskapsåret 2023 har bolaget lämnat utdelning om 70 000 Tkr.

Egna aktier
Bolaget har inga egna aktier.

Aktien och aktiekapitalet
Den 31 december 2024 fördelade sig aktiekapitalet i bolaget på 6 612 250 styck A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.
Alla aktier i det egna kapitalet är fullt betalda.

20250603044902

Not 18 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängdens avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

Namn	Relation	% av andelar
Audrey Scandinavia Midco S.a.r.l	Majoritetsägare	100%

De finansiella rapporterna omfattar Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB och de dotterföretag som förtecknas i tabellen under avsnittet "Information om moderföretaget", se not 10 i moderbolaget.

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

Audrey Scandinavia Midco S.a.r.l

	2024	2023
Ingående balans	75 548	556 230
Lämnad utdelning	-70 000	-605 000
Nya lämnade lån		115 000
Balanserad ränta	1 837	9 318
Utgående balans	**7 385**	**75 548**

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändring i finansiella skulder

	2024-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2024-12-31
			Aktivering ränta	Omklassificering	
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	1 259 979	125 334	0	0	1 385 313
Utgående balans	**1 259 979**	**125 334**	**0**	**0**	**1 385 313**

Förändring i finansiella skulder

	2023-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2023-12-31
			Aktivering ränta	Omklassificering	
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	1 212 692	47 287	0	0	1 259 979
Utgående balans	**1 212 692**	**47 287**	**0**	**0**	**1 259 979**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

20250603043903

Rapport över totalresultatet för moderföretaget

Tkr	Not	1 jan. 2024–31 dec. 2024	1 jan. 2023–31 dec. 2023
Administrationskostnader	5,6,7	-4 558	-5 110
Övriga rörelseintäkter		1 356	1 361
Rörelseresultat		**-3 201**	**-3 749**
Resultat från andelar i koncernföretag		5 420	80 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	2 105	9 672
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-1 840	-14 264
Resultat efter finansiella poster		**2 484**	**71 659**
Årets skattekostnad	9	0	0
Årets resultat		**2 484**	**71 659**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

20250603049O4

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	10	2 050	2 750
Summa anläggningstillgångar		**2 050**	**2 750**
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	11	7 385	149 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	7 577	9 520
Summa omsättningstillgångar		**15 020**	**159 054**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 070**	**161 804**

20250603045905

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (6 612 250 aktier, kvotvärde 1 SEK)		6 612	6 612
Överkursfond		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 703	6 044
Årets resultat		2 484	71 659
Summa eget kapital		**16 800**	**84 315**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	0	77 211
Leverantörsskulder		58	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	213	278
Summa kortfristiga skulder		**270**	**77 488**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 070**	**161 804**

20250603049006

Kassaflödesanalys för moderföretaget

Tkr	Not	Jan. 1, 2024-Dec. 31, 2024	Jan. 1, 2023-Dec. 31, 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-3 202	-3 749
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	17	0	0
Erhållen utdelning		0	80 000
Erhållen ränta		2 106	9 672
Betald ränta		-1 840	-14 264
Betald skatt		-0	-0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-2 936**	**71 659**
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		148 163	334 742
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-83 290	78 913
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**61 937**	**485 314**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Avyttringar av andelar i koncernföretag		6 120	0
Förändringar i fordringar hos koncern- och intresseföretag		0	82 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 120**	**82 747**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lämnad utdelning		-70 000	-605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-70 000**	**-605 000**
Årets kassaflöde		**-1 943**	**-36 939**
Likvida medel i början av året		9 520	46 459
Likvida medel vid årets slut		**7 577**	**9 520**
Varav spärrade medel		**0**	**0**

20250603049O7

Moderföretagets förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**6 612**	**611 044**	**617 656**
Utdelning	0	-605 000	-605 000
Årets resultat	0	71 659	71 659
Utgående eget kapital 2023-12-31	**6 612**	**77 703**	**84 315**

Ingående eget kapital 2024-01-01	**6 612**	**77 703**	**84 315**
Utdelning	0	-70 000	-70 000
Årets resultat	0	2 484	2 484
Utgående eget kapital 2024-12-31	**6 612**	**10 187**	**16 799**

20250603043908

Noter till moderföretagets årsredovisning

Not 1 Företagsinformation

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Audrey Scandinavia Midco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europé IV L.P.

Moderbolaget äger en fastighet genom dotterbolaget Terminal RE Tomteboda AB - Posten 1 i Stockholm. Total uthyrningsbar area är 84 629 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 2 730 000 tkr kronor per 2024-12-31.

Koncernens företagsadress är:
Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB
c/o Newsec Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörandet vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma.

Not 2 Grundläggande redovisningprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser
Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för hållbarhets- finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

Grunder för upprättandet av årsredovisningen
Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument som är värderade till verkliga värden.
Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1.1 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

2.1.2 Finansiella instrument – redovisning och värdering
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolag tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolag värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

20250503049909

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernbolag. Moderbolaget bedömer att dotterbolagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterbolagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Kreditrisk
Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarnas redovisade värden. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av europeiska banker med höga kreditriskbetyg.

2.1.3 Aktier i dotterbolag
Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

2.1.4 Redovisning av kassaflöde
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation.

Not 3 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå, se not 9 i koncernen. Per 2024-12-31 hade bolaget en soliditet om 98,4% (4,9%).

Koncernen har en koncernkontostruktur där toppkontot ligger hos moderbolaget Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB.

Not 4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande: (se även not 2.3 i koncerndelen).

20250603043919

4.1 Betydande uppskattningar och antaganden

Värdering av aktier i dotterföretag och prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna eventuellt nedskrivningsbehov på aktier i dotterföretag har Bolaget använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Centrala administrationskostnader		
Advokat- och konsultarvoden	-29	0
Arvode till revisorer (se not 7)	-448	-376
Arvode för asset management	-2 456	-3 115
Summa	**-2 933**	**-3 491**

Not 6 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

Moderbolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret eller året innan.

Not 7 Ersättning till revisorer

Ernst & Young	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Revisionsuppdraget	-438	-338
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-11	-38
Summa	**-448**	**-376**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	**2024**	**2023**
Ränteintäkter från koncernbolag	1 841	9 318
Ränteintäkter från bank	264	354
Summa	**2 105**	**9 672**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till koncernbolag	-1 830	-14 253
Övriga finansiella kostnader	-10	-11
Summa	**-1 840**	**-14 264**

20250603049111

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024-31 dec. 2024	1 jan. 2023-31 dec. 2023
Resultaträkning moderbolaget		
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	2 484	71 659
Skattekostnad beräknat på 20,6%	-512	-14 762
Ej skattepliktiga intäkter	1 117	16 473
Ej utnyttjat underskott	-661	-768
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	56	-944
Summa	**0**	**0**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0 %).

Not 10 Aktier i dotterföretag

Dotterföretagen och dotterdotterföretagen inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	297 150	297 150
Försäljningar/utrangeringar	-295 100	0
Utgående redovisat anskaffningsvärde	**2 050**	**297 150**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-294 400	-294 400
Försäljningar/utrangeringar	294 400	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-294 400**
Utgående redovisat värde	**2 050**	**2 750**

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Terminal RE Office Holdco AB	100	100	50 000	2 050
				2 050

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Terminal RE Office Holdco AB	559124-0105	Stockholm	667 109	34 237

20250603049i2

Dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Terminal RE Tomteboda AB	556987-1030	Stockholm	-924 442	-121 578
Terminal RE Office Intermediary AB	559126-1861	Stockholm	46	-120

Not 11 Finansiella instrument

	Dec. 31, 2024			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos koncernbolag	7 385	0	7 385	7 385
Likvida medel	7 577	0	7 577	7 577
Summa	**14 962**	**0**	**14 962**	**14 962**

	Dec. 31, 2024			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Leverantörsskulder	0	58	58	58
Upplupna kostnader	0	213	213	213
Summa	**0**	**270**	**270**	**270**

	Dec. 31, 2023			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos koncernbolag	149 534	0	149 534	149 534
Likvida medel	9 520	0	9 520	9 520
Summa	**159 054**	**0**	**159 054**	**159 054**

20250603049913

	Dec. 31, 2023			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	0	77 211	77 211	77 211
Upplupna kostnader	0	278	278	278
Summa	**0**	**77 488**	**77 488**	**77 488**

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Not 13 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Styrelsen har den 2025/05 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning, vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27/05/2025

Alexander Hummerhielm

Mariaan Kennedy-Potgieter

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-05-23

Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson

20250603049314

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr 556613-7526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB för år 2024.

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 2024 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 2024 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 ansvar

Det är styrelsen 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 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning av Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

20250603049 15

Styrelsens 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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi *professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning* under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20250603049916

Anders Olof Linusson
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-23 11:33:53 UTC

BankID

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både dokumentets och möjligheten till framtida validering.

Detta dokument är förvarat med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se
https://eutl.penneo.com

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.