

Styrelsen för

# Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

Org.nr 556613 - 7526

avger härmed

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

och

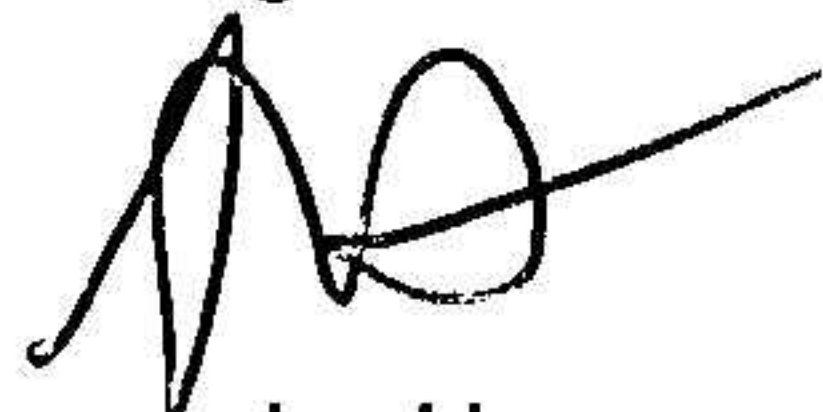
## Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2023-06-30

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg, den 2023-06-30



Alexander Hummerhielm

Styrelsen för  
**Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB**

Org.nr 556613 - 7526

avger härmed

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

och

**Koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

## 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 Europe IV L.P.

Vid ingången av räkenskapsåret ägde Koncernen två fastigheter – Posten 1 i Stockholm samt Gullbergsvass 703:57 i Göteborg med total uthyrningsbar yta om 148 214 kvadratmeter. Under 2022 har Koncernen avyttrat fastigheten Gullbergsvass 703:57. Kvarstående fastigheter vid räkenskapsårets slut är därmed endast Posten 1 i Stockholm vilken har en total uthyrningsbar area om 84 629 kvadratmeter och marknadsvärdet för Posten 1 uppgår till 2 480 miljoner kronor per 2022-12-31.

Bolaget är verksamt som ett holdingbolag till Terminal RE Office Holdco AB och Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB. Terminal RE Office Holdco AB äger dotterbolag som i sin tur äger och förvaltar fast egendom.

Bolagets verksamhet består av att tillhandahålla tjänster avseende rådgivning, förvaltning och administration till sina dotterföretag.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

### Verksamhetsåret 2022

Det har varit stora investeringar i koncernen också under året 2022.

Terminal RE Tomtebodan AB har också tidigare varit en logistikfastighet för PostNord, där PostNord flyttade ut under perioden 2013 – 2015. Under de senaste åren har ett omfattande investeringsprojekt pågått, som inneburit att fastigheten moderniserats med nya tekniska system, uppgradering av hissar, terrasser, rörsystem, ingångar etc., samt att lokalerna har byggts om för nya hyresgäster.

Under 2022 har det skett en omfattande ombyggnad av en lokal på plan 1 för Polarium om totalt ca 2 000 kvadratmeter. Polarium flyttade in i sina lokaler under Q3 2022. Dessutom har nya anpassningar gjorts i spårhallen för Northvolt, som omfattar ca 400 kvadratmeter. Northvolt flyttade in i sina lokaler under hösten 2021. Fastigheten har nu ca 6 000 – 8 000 kvadratmeter ledig yta där koncernen har pågående diskussioner med flera intressenter som vill hyra.

*u*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2022 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Koncernen har sålt bolaget Terminal RE Gullbergsvass AB under 2022. Fastighetsvärdet var 1 740 000 TKR och förlusten för Koncernen blev 102 633 tkr. Koncernen har även erhållit fakturor för tidigare sålda fastigheter vilket uppgår till totalt 233 tkr.

### Finansiering och likviditet

Koncernen tecknade den 12 april 2021 nytt låneavtal om extern finansiering. Då Terminal RE Gullbergsvass AB är sålt under 2022 har det bolagets lån återbetalats samt att även delar av Terminal RE Tomtebodas skuld återbetalades, vilket var i enlighet med låneavtalet.

Långgivare är Citibank och North Haven Secured Private Credit Fund. Räntan på lånet är STIBOR 3 månader + 2,75 % marginal och lånet löper till och med den 15 maj 2023. Bolaget har option på förlängning av lånet med ett år i taget, totalt dock 2 år. Denna option kommer att nyttjas med ett år i taget. Förlängning har skett med det första året vilken då gäller till mitten av maj 2024.

Lånet innehar en Capex-del där dotterbolagens investeringar finansieras. Capex-delen uppgår efter försäljning av Terminal RE Gullbergsvass AB samt återbetalning av lån, till totalt 229 658 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långgivaren. Vid utgången av 2022 hade 131 873 tkr av Capex-delen utnyttjats. Total skuld per 2022-12-31 uppgick till 1 215 964 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.

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt, däremot kommer höjda räntor att påverka bolagets räntekostnader när nuvarande räntesäkringsavtal löper ut i maj 2023.

### Koncernens resultat och ställning

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning</i>				
Hysesintäkter	222 727	235 874	225 782	181 623
Fastigheternas driftsnetto	161 336	183 222	169 743	131 002
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-112 042	262 415	-167 309	-210 519
Resultat före skatt	-154 315	303 342	-114 096	-228 798
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	3 369 620	5 492 216	5 622 229	5 543 132
Verkligt värde fastigheter	2 480 000	4 170 000	4 780 000	4 495 000
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	81,9%	83,9%	80,9%	80,9%
Soliditet %	52,2%	45,7%	37,7%	40,6%
Direktavkastning %	6,5%	4,4%	3,6%	2,9%

A

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

#### Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 541	-940 896	83 453	151 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 796 544	1 599 102	-453 115	-586 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 047 824	-647 472	369 214	384 441

#### Definitioner

Direktavkastning:	Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas redovisade värde.
Soliditet:	Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

#### Anställda

Bolaget och Koncernen har vid årets slut inga anställda.

#### 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, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran 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 driftkostnader 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 9.

#### Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2022 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.

h

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kr):

Balanserade vinstmedel	15 357 486
Årets resultat	595 686 308
Kronor	611 043 794

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till ägarna	605 000 000
I ny räkning överförs	6 043 794
Kronor	611 043 794

Utdelning per aktie (i kr) 91,5

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 73,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2 – 3 st. (försiktighetsregeln). *h*

**Rapport över totalresultat koncern**

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	3	222 727	235 874
Driftskostnader	4, 5	-55 902	-46 344
Fastighetsskatt		0	-1 642
Reparationer och underhåll		-5 489	-4 666
<b>Driftsnetto</b>		<b>161 336</b>	<b>183 222</b>
Centrala administrationskostnader	4, 5	-26 760	-37 250
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-112 042	262 415
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	8	-102 865	-6 506
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-80 331</b>	<b>401 881</b>
Finansiella intäkter	6	14 917	10 216
Finansiella kostnader	6	-88 901	-108 755
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 315</b>	<b>303 342</b>
Skatt	7	256 520	86 629
<b>Årets resultat</b>		<b>102 205</b>	<b>389 971</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

*h*

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	2 480 000	4 170 000
Leasingavtal, nyttjanderätt	13	0	108 248
Fordringar hos koncernföretag	9	82 747	82 747
Derivat	9	7 496	0
Uppskjutna skattefordringar	7	28 509	30 310
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 598 752</b>	<b>4 391 305</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	12,9	9 537	32 178
Aktuell skattefordran	9	0	0
Fordringar hos koncernföretag	9	438 473	874 015
Övriga fordringar	9	37 648	8 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 807	80 531
Likvida medel	9, 11	218 404	105 923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>770 869</b>	<b>1 100 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 369 620</b>	<b>5 492 216</b>

*sh*

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	6 612	6 612
Balanserade vinstmedel och årets resultat	16	1 753 158	2 500 953
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 759 770</b>	<b>2 507 565</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	7,9	306 207	569 358
<b>Summa avsättningar</b>		<b>306 207</b>	<b>569 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	9,10	1 212 692	2 175 003
Långfristiga skulder – leasing	9	0	108 248
Övriga skulder	9	16 644	21 513
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 229 336</b>	<b>2 304 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	9	0	0
Leverantörsskulder	9	4 028	11 305
Skulder hos moderföretag	9	0	0
Övriga skulder	9	295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	69 984	99 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>74 307</b>	<b>110 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 369 620</b>	<b>5 492 216</b>

Rapport över förändring eget kapital koncern

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>6 612</b>	<b>2 110 982</b>	<b>2 117 595</b>
Årets totalresultat		389 971	389 971
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>6 612</b>	<b>2 500 953</b>	<b>2 507 565</b>

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>6 612</b>	<b>2 500 953</b>	<b>2 507 565</b>
Utdelning		-850 000	-850 000
Årets totalresultat		102 205	102 205
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>6 612</b>	<b>1 753 158</b>	<b>1 759 770</b>

✓

2023070718364

Rapport över kassaflöden koncern

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-80 331	408 387
Icke kassaflödespåverkande poster:			
Orealiserad värdeförändring fastighet		112 042	-262 415
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		0	-6 506
Erhållen ränta		14 917	10 216
Betald ränta		-88 901	-108 755
Betald skatt		-268	-3 130
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-42 541</b>	<b>37 797</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/Minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		442 524	-857 237
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-36 222	-121 456
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten inklusive rörelsekapital</b>		<b>363 761</b>	<b>-940 896</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		824 148	1 599 102
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>824 148</b>	<b>1 599 102</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Upptagna lån	18	131 873	-308 852
Ökning/minskning av utlåning		-113 117	387 953
Amortering av lån	18	-1 094 184	-726 573
Utdelning		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 075 428</b>	<b>-647 472</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>112 481</b>	<b>10 734</b>
Likvida medel i början av året		105 923	95 189
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>218 404</b>	<b>105 923</b>
Varav spärrade medel		0	52 935

*uk*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

## **Not 1 Företagsinformation**

---

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

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB är moderföretag i koncernen som äger en fastighet med total uthyrningsbar area på 84 629 kvadratmeter - Posten 1 i Stockholm. Fastigheten ägs genom företaget Terminal RE Tomtebodan AB (dotterföretag till Terminal RE Office Holdco AB). Terminal RE Gullbergsvass AB, med fastighet i Göteborg har under 2022 sålts (också det dotterföretag till Terminal RE Office Holdco AB). Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att generera avkastning och värdeutveckling.

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 offentliggörande vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2022 års årsstämma.

## **Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper**

---

### **Tillämpade regelverk**

Koncernredovisning för Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

### **Grunder för upprättandet av redovisningen**

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 erhöles.

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 koncernredovisningen anges i not 2.3. 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.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

*M*

### **Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## **Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

### **2.2.1 Koncernredovisning**

#### **2.2.1.1 Dotterföretag**

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

#### **2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv**

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

#### **2.2.1.2 Förvärv av bolag som inte ses som 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. För klassificering av förvärv se not 2.3.5.

### **2.2.2 Omräkning av utländsk valuta**

#### **2.2.2.1 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

#### **2.2.2.2 Transaktioner och balansposter**

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till transaktionskurs. Realiserade valutakursvinster eller -förluster genom omräkning av monetära poster i utländsk valuta till balansdagens kurs resultatförs. Där valutapositionen beaktas som säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas vinster och förluster som del av totalresultatet.

### 2.2.3 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 hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 8. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen. 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 den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

### 2.2.4 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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.

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappat kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläckts. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

#### 2.2.4.1 Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

*lu*

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och avtalstillgångar. 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.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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.

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

**2.2.4.2 Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Se även not 11.

**2.2.4.3 Finansiella skulder**

Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen. *uh*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

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 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.

#### **2.2.4.4 Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar och redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **2.2.4.5 Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

#### **2.2.5 Ersättningar till anställda**

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

#### **2.2.6 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 2.2.7.

##### *Koncernen som leasetagare*

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernens leasingportfölj består av en tomträttsavgäld i Terminal RE Gullbergsvass AB (vilket är sålt under 2022). Tomträttsavgälden utgör en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas enligt följande principer.

u

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

#### *Leasingskuld*

Vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande) redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de oändliga framtida leasingbetalningarna. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen avgäldsräntan i avtalet, det vill säga avtalets implicita ränta. Värdet på leasingskulden omvärderas till följd av omförhandling av tomträttsavtalet. Inga amorteringar görs på leasingskulden. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad.

#### *Nyttjanderättstillgång*

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet. Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgången motsvarar det initiala värdet på leasingskulden. Inga avskrivningar görs på nyttjanderätten.

### **2.2.7 Intäkter**

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter 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.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Vid försäljning av fastighet via bolag redovisas transaktionen brutto avseende fastighetspris och uppskjuten skatt.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **2.2.8 Inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och beräknad uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjutna skatteskulder fastställs till den skattesats som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen. ✓

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

#### **2.2.9 Aktiekapital**

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

#### **2.2.10 Utdelning**

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

#### **2.2.11 Koncernbidrag**

I koncernen redovisas lämnade koncernbidrag i enlighet med dess ekonomiska innebörd, dvs. likställs med utdelning.

#### **2.2.12 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. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### **2.2.13.1 Nya och omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft**

Koncernen har i samband med övergången till IFRS tillämpat samtliga IAS och IFRS gällande från och med 1 januari 2016 och tidigare som påverkar koncernen.

#### **IFRS 3 - Rörelseförvärv**

Från och med 1 jan 2022 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som framförallt förtydligar begreppet för skulder och eventualförpliktelser samt eventualtillgångar. ÖFS II bedömer att den nya definitionen av IFRS 3 inte kommer att påverka koncernen i någon större grad.

Övriga ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft får ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### **Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen 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:

### 2.3.1 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 8.

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

### 2.3.2 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.

### 2.3.3 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 12.

### 2.3.4 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

### 2.3.5 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

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. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

### 2.3.6 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB redovisar för närvarande inga finansiella instrument tillhörande denna kategori 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för värderingen är observerbara klassificeras instrumenten som en nivå 2 värdering. Verkligt värde för räntesvappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor, och kategoriseras därför som nivå 2. Verkligt värde för derivaten framgår av not 9.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3. Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB redovisar för närvarande inga finansiella instrument tillhörande denna kategori.

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

**Not 3 Hyresintäkter**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	222 727	235 874
<b>Summa</b>	<b>222 727</b>	<b>235 874</b>

*Koncernen som leasegivare*

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

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mindre än 1 år	134 192	233 402
2 - 5 år	438 611	342 626
Mer än 5 år	603 373	42 061
<b>Summa</b>	<b>1 176 176</b>	<b>618 089</b>

**Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Driftskostnader	55 902	46 344
Centrala administrationskostnader	26 760	37 250
<b>Summa</b>	<b>82 662</b>	<b>83 594</b>

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Driftskostnader</b>		
Mediakostnader	16 514	18 328
Marknad	4 131	4 622
Drift och underhåll	24 519	11 318
Övriga fastighetskostnader	10 738	12 076
<b>Summa</b>	<b>55 902</b>	<b>46 344</b>

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	61 391	52 652
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	0	0
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>61 391</b>	<b>52 652</b>

I fastighetskostnader ingår driftskostnader, fastighetsskatt, reparation och underhåll.

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Ersättning till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	662	921
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Andra utförda tjänster	223	454
<b>Summa</b>	<b>885</b>	<b>1 375</b>

h

## Not 5 Löner och ersättningar till anställda

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

<b>Styrelseledamöter</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021- 31 dec. 2021</b>
Antal styrelseledamöter per balansdagen	2	2
Varav män %	100%	100%
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Tillgångar och skulder värderade till upplupet  
anskaffningsvärde:

<b>Finansiella intäkter</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021- 31 dec. 2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	9 742	10 216
Övriga finansiella intäkter	5 175	0
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>	<b>14 917</b>	<b>10 216</b>

<b>Finansiella kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till kreditinstitut	-73 883	-76 212
Finansieringskostnader – aktiverade låneutgifter	0	-32 292
Övriga finansiella kostnader	-15 018	-251
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-88 901</b>	<b>-108 755</b>

## Not 7 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut  
den 31 december 2022 är följande:

	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021- 31 dec. 2021</b>
<b>Resultaträkning koncernen</b>		
Aktuell skatt på årets vinst	0	-1 322
Justering avseende skatter för sålda koncernbolag	0	-1 689
Justering avseende skatter för föregående år	-268	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	256 788	89 640
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>256 520</b>	<b>86 629</b>

vt

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-154 315	303 342
Skattekostnad beräknat på 20,6% (20,6%)	31 789	-62 488
Ej skattepliktiga intäkter/ Ej avdragsgilla kostnader	251 984	115 705
Periodiseringsfond	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	-268	0
Ej aktiverade underskott	-12 503	-17 526
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-11 980	-12 095
Effekt av ny skattesats	0	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-2 501	1 077
Effekt av fastighetsförsäljning	0	61 956
Temporära skillnader vid förvärv till 12%	0	0
<b>Total skattekostnad</b>	<b>256 520</b>	<b>86 629</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 125,8 procent (-28,6).

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:

	<b>Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2022</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022</b>	<b>Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2021</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021</b>
<b>Differenser avseende:</b>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	0	295 263	0	555 593
<b>Övriga temporära skillnader:</b>				
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	0	10 944	0	13 765
Temporära skillnader vid förvärv	0	0	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	28 509	0	30 310	0
<b>Summa</b>	<b>28 509</b>	<b>306 207</b>	<b>30 342</b>	<b>625 714</b>

<b>Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:</b>	<b>31 dec.2022</b>	<b>31 dec 2021</b>
Uppskjutna skattefordringar	28 509	30 310
Uppskjutna skatteskulder	306 207	625 714
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>277 698</b>	<b>595 404</b>

### Underskottsavdrag

Underskottsavdrag:	31 dec.2022	31 dec 2021
Outnyttjade underskottsavdrag där hänsyn ej tagits till uppskjuten skatt	429 659	385 309
Potentiell uppskjuten skattefordran (20,6%)	88 510	79 374

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 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid årets början	4 170 000	4 780 000
Verkligt värde sålda fastigheter	-1 740 000	-1 075 000
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	162 042	202 585
Orealiserade värdeförändringar	-112 042	262 415
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>2 480 000</b>	<b>4 170 000</b>

### Årets förändring per geografiskt område

	Stockholm	Göteborg
Verkligt värde vid årets början	2 430 000	1 740 000
Försäljningar	0	-1 740 000
Förbättringsinvesteringar	162 042	0
Orealiserade värdeförändringar	-112 042	0
	<b>2 480 000</b>	<b>0</b>

### 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 anlåtats 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 23-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- 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 fastigheten Posten 1 på 6,75 procent till och med 2042 och därefter 8 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträttens/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliserats med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,8 procent.

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 observerbar indata.

#### Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på Bolagets fastighetsportfölj till 2 480 000 tkr (4 170 000 tkr). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har minskat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet uppgick totalt till -1 690 000 tkr (-610 000 tkr). Värdenedgången förklaras av att koncernen under 2022 avyttrat fastigheten Gullbergsvass 703:57. Gullbergsvass 703: 57s verkliga värde per 31 december 2021 uppgick till 1 740 000 tkr. Värdeförändringen för kvarvarande fastigheter har ökat med 50 000 tkr. Den värdeuppgång som har skett för kvarvarande fastigheter förklaras framför allt av tecknade avtal som inneburit ökad förväntan på förbättrat framtida kassaflöde, ökade intäkter och investeringar och modernisering av fastigheterna. Fastighetsmarknaden har stärkts under föregående år och marknadens syn på dessa typer av fastigheter bedöms som mycket god.

På årsbasis har avkastningskraven justerats ned. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 5,8 % (4,9 %) för Posten 1. Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på drygt 2,1 % (12,6 % 2021). Under året har totalt 162 042 tkr (220 484 tkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	13 december 2022
Inflationsantagande, %	5 % under 2023 och 2 % under resten av kalkylperioden
Kalkylperiod, år	Posten 1: 23 år
Direktavkastning, %	Posten 1: 5,8 %
Kalkylränta, %	Posten 1: 6,75 % till och med 2042 och därefter 8 %
Långsiktig vakans, %	Posten 1: 10 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

*Vh*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

#### Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan tkr
Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+ / - 97 500 tkr
Kalkylränta	+/- 0,5 procentenheter	-151 600 / +165 100 tkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-58 300 / +69 400 tkr

#### Not 9 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.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Tabellen visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Dec. 31, 2022			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	9 537	0	9 537	9 537
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	82 747	0	82 747	82 747
Derivat	0	7 496	7 496	7 496
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	438 473		438 473	438 473
Övriga kortfristiga fordringar	37 648	0	37 648	37 648
Likvida medel	218 404	0	218 404	218 404
<b>Summa</b>	<b>794 305</b>	<b>0</b>	<b>794 305</b>	<b>794 305</b>

Derivatet som uppgår till 7 496 tkr är i sin helhet värderade inom Nivå 2 enligt IFRS 13:s verkligt värde hierarki.

h

Dec. 31, 2022				
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Avsättningar	0	306 207	306 207	306 207
Upplåning	0	1 212 692	1 212 692	1 212 692
Övriga långfristiga skulder	0	16 644	16 644	16 644
Övriga långfristiga skulder – leasing	0	0	0	0
Övriga korta skulder	0	295	295	295
Skulder hos koncernföretag	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	4 028	4 028	4 028
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 539 866</b>	<b>1 539 866</b>	<b>1 539 866</b>

Dec. 31, 2021				
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	32 178	0	32 178	32 178
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	82 747		82 747	82 747
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	874 015	0	874 015	874 015
Övriga kortfristiga fordringar	8 265	0	8 265	8 265
Likvida medel	105 923		105 923	105 923
<b>Summa</b>	<b>1 103 128</b>	<b>0</b>	<b>1 103 128</b>	<b>1 103 128</b>

Dec. 31, 2021				
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Avsättningar	0	569 358	569 358	569 358
Upplåning	0	2 175 003	2 175 003	2 175 003
Övriga långfristiga skulder	0	21 513	21 513	21 513
Övriga långfristiga skulder – Leasing	0	108 248	108 248	108 248
Skulder hos koncernföretag	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	11 305	11 305	11 305
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 885 427</b>	<b>2 885 427</b>	<b>2 885 427</b>

*sk*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Se vidare not 14 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 kreditvärdighet,
- iv) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- v) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

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

#### **Valutarisk**

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

#### **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 vårken 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 kreditriskebetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av europeiska banker med höga kreditriskebetyg.

#### **Likviditet och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisk 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 2022				Totalt
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	
<b>Finansiella skulder</b>					
Räntebärande skulder	62 143	1 215 990	0	0	1 278 133
Övriga långfristiga skulder	0	0	1 000	15 644	16 644
Långfristiga skulder - leasing	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	4 028	0	0	0	4 028
Övriga kortfristiga skulder	69 984	0	0	0	69 984
<b>Summa</b>	<b>136 155</b>	<b>1 215 990</b>	<b>1 000</b>	<b>15 644</b>	<b>1 368 789</b>

	Förväntat kassaflöde 2021				Totalt
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	
<b>Finansiella skulder</b>					
Räntebärande skulder	60 500	2 222 688	0	0	2 283 188
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	21 513	21 513
Långfristiga skulder - leasing	5 112	5 112	15 336	82 688	108 248
Leverantörsskulder	11 305	0	0	0	11 305
Övriga kortfristiga skulder	99 224	0	0	0	99 224
<b>Summa</b>	<b>176 141</b>	<b>2 227 800</b>	<b>15 336</b>	<b>104 201</b>	<b>2 523 478</b>

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. 2022	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskuld	1 395 101	1 286 264
Summa eget kapital	1 759 770	2 507 565
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,79</b>	<b>0,51</b>

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

#### Finansiering av koncernen

Tkr	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 215 964	2 200 000
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 759 770	2 507 565
<b>Summa</b>	<b>0,69</b>	<b>0,88</b>

Koncernen har som målsättning att ha en soliditet om minst 30 %. Soliditeten uppgår per 2022-12-31 till 52,2% (45,7%).

#### Not 10 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	1 215 964	2 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 215 964</b>	<b>2 200 000</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>1 215 964</b>	<b>2 200 000</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfallotid		
2022	0	0
2023	0	2 200 000
2024	1 215 964	0
2025 eller senare	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 215 964</b>	<b>2 200 000</b>

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

#### Ränteförfallostruktur

2022-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	0	0	0	0
1-2 år	1 215 964	2,75+stibor	1 215 964	2,75+stibor
<b>Summa</b>	<b>1 215 964</b>	<b>2,75+stibor</b>	<b>1 215 964</b>	<b>2,75+stibor</b>

### Ränteförfallostruktur

2021-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	0	0	0	0
1-2 år	2 200 000	2,75	2 200 000	2,75
<b>Summa</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2,75</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2,75</b>

Koncernen har ingått nya avtal per den 12 april 2021. Det nya låneavtalet gäller till och med den 15 maj 2023. Koncernen har option på förlängning med totalt två år, ett år i taget. Koncernen kommer att välja att utnyttja denna optionen varav lånet fortfarande presenteras som långsiktigt. Beräknade räntor fram till 2024 ingår i kassaflödet (se not 9).

### Not 11 Likvida medel

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	218 404	105 923
Varav spärrade medel	0	52 935
<b>Summa</b>	<b>218 404</b>	<b>158 858</b>

### Not 12 Hyresfordringar

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Hyresfordringar	18	20 741
Andra kundfordringar	9 519	11 438
<b>Summa</b>	<b>9 537</b>	<b>32 179</b>

Hyres och kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0 (0) tkr.

### Not 13 Leasing

#### Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingportfölj har bestått av ett tomträttsavtal i Terminal RE Gullbergsvass AB. Bolaget såldes dock under 2022. Värdet på såväl nyttjanderättstillgången som leasingskulden uppgick under 2021 till 108 248 tkr medan den för 2022 uppgår till 0 tkr.

Leasingbetalningarna har i sin helhet belastat resultaträkningen som räntekostnader, vilka under 2022 uppgår till 3,8 mkr (5 mkr). Koncernens totala kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgick till 3,8 mkr (5 mkr). Ingen belastning av resultatet kommer att ske under 2023. För koncernen som leasegivare se not 3.

67

**Not 14 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 378 000	2 450 000
Pantsatta bankkonton	112 051	52 935
Aktier i dotterbolag	1 142 114	1 635 596

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna kostnader	15 454	26 667
Förutbetalda hyresintäkter	54 530	72 557
<b>Summa</b>	<b>69 984</b>	<b>99 224</b>

**Not 16 Eget kapital**

<i>Antal Aktier</i>	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Ingående balans</b>	<b>6 612</b>	<b>6 612</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>6 612</b>	<b>6 612</b>

**Utdelning**

Under 2021 har bolaget lämnat utdelning om 850 000 tkr. För 2022 har förslag om utdelning lagts om totalt 605 000 tkr.

**Egna aktier**

Bolaget har inga egna aktier.

**Not 17 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:

<b>Namn</b>	<b>Relation</b>	<b>% av andelar</b>
Audrey Scandinavian 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 "Aktier i dotterföretag", 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.

oh

	2022	2021
<b>Ingående balans</b>	<b>989 392</b>	<b>530 644</b>
Inköp från närstående parter	0	0
Erhållen återbetalning	-850 000	0
Nya erhållna lån	408 000	448 347
Fordringar från närstående parter	0	0
Balanserad ränta	8 838	10 401
Skulder till närstående parter	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>556 230</b>	<b>989 392</b>

#### Not 18 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändring i finansiella skulder	2022-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2022-12-31
			Aktivering ränta	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande finansiella skulder	0	0	0	0	0
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	2 175 003	-962 311	0	0	1 212 692
<b>Summa</b>	<b>2 175 003</b>	<b>-962 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 212 692</b>

Förändring i finansiella skulder	2021-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2021-12-31
			Aktivering ränta	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande finansiella skulder	2 318 088	-78 294	0	2 239 794	0
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	179 214	-244 005	0	-2 239 794	2 175 003
<b>Summa</b>	<b>2 497 302</b>	<b>-322 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 175 003</b>

#### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt, däremot kommer höjda räntor att påverka bolagets räntekostnader när nuvarande räntesäkringsavtal löper ut i maj 2023.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter balansdagen.

*bl*

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Tkr	Not	1 jan. 2022– 31 dec. 2022	1 jan. 2021– 31 dec. 2021
Övriga intäkter		1 071	963
Centrala administrationsomkostnader	5,6,7	-6 868	-7 106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 797</b>	<b>-6 143</b>
Finansiella intäkter	8	607 727	890 252
Nedskrivning av aktier		0	-294 400
Finansiella kostnader	8	-6 244	-11 682
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>595 686</b>	<b>578 027</b>
Årets skattekostnad	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>595 686</b>	<b>578 027</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderföretaget.

*lv*

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	10	2 750	2 750
Fordringar hos koncernföretag	11	82 747	82 747
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 497</b>	<b>85 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	455 281	874 015
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	11	35 009	32 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	164
Aktuella skattefordringar		0	0
Likvida medel	11	46 459	52 131
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>536 749</b>	<b>958 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>622 246</b>	<b>1 044 437</b>

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 6 612 250 aktier, kvotvärde 1 SEK		6 612	6 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 357	287 330
Årets resultat		595 686	578 027
<b>Summa eget kapital</b>		<b>617 655</b>	<b>871 969</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	85 115
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>85 115</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	11	4 317	60 830
Upplupna räntekostnader koncernföretag		0	26 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274	341
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 591</b>	<b>87 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>622 246</b>	<b>1 044 437</b>

**Kassaflödesanalys för moderföretaget**

Tkr	Not	Jan. 1, 2022- Dec. 31, 2022	Jan. 1, 2021- Dec. 31, 2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-5 797	-6 143
Erhållen ränta		7 727	10 251
Betald ränta		-32 426	-35 950
Skattekostnad		0	0
<hr/>			
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-30 496</b>	<b>-31 841</b>
<b>Justeringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		1 016 520	33 345
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-56 581	-16 709
<hr/>			
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten inklusive rörelsekapital</b>		<b>929 443</b>	<b>-15 205</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Förändringar i fordringar hos koncern- och intresseföretag		0	387 953
<hr/>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>387 953</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-85 115	-340 585
Lämnad utdelning		-850 000	0
<hr/>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-935 115</b>	<b>-340 585</b>
<hr/>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 672</b>	<b>32 163</b>
Likvida medel i början av året		52 131	19 968
<hr/>			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>46 459</b>	<b>52 131</b>
Varav spärrade medel		0	9 144

*ih*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

**Moderföretagets förändring i eget kapital**

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		
	Aktiekapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b> <b>2021-01-01</b>	<b>6 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>287 331</b>	<b>293 943</b>
Årets resultat		0	0	578 027	578 027
<b>Utgående eget kapital</b> <b>2021-12-31</b>	<b>6 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>865 358</b>	<b>871 970</b>
<b>Ingående eget kapital</b> <b>2022-01-01</b>	<b>6 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>865 358</b>	<b>871 970</b>
Utdelning				-850 000	-850 000
Årets resultat		0	0	595 686	595 686
<b>Utgående eget kapital</b> <b>2022-12-31</b>	<b>6 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>611 044</b>	<b>617 656</b>

ll

2025070718392

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

## 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 Scandinavian Midco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P.

Moderbolaget äger en fastighet genom ett dotterbolag - Posten 1 i Stockholm. Total uthyrringsbar area är 84 629 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 2 480 miljoner kronor per 2022-12-31.

Bolaget är ett moderbolag till Terminal RE Office Holdco AB och Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB. Terminal RE Office Holdco AB äger dotterbolag som i sin tur äger och förvaltar fast egendom.

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 offentliggörande vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2022 års årsstämma.

### Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

---

#### 2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

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

#### 2.2 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 RFR 2 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.

#### 2.4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

##### 2.4.1 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

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

*st*

#### **2.4.2 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 ARL 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

##### *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 långgivares 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.

#### **2.4.3 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.

#### **2.4.4 Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### **2.4.5 Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### **2.4.6 Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **2.4.7 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.

#### 2.4.8 Nya och omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft

Koncernen har i samband med övergången till IFRS tillämpat samtliga IAS och IFRS gällande från och med 1 januari 2016 och tidigare som påverkar bolaget.

#### IFRS 3 - Rörelseförvärv

Från och med 1 jan 2022 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som framförallt förtydligar begreppet för skulder och eventalförpliktelser samt eventualtillgångar. ÖFS II bedömer att den nya definitionen av IFRS 3 inte kommer att påverka koncernen i någon större grad.

Övriga ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft får ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### 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 2022-12-31 hade bolaget en soliditet om 99,3% (83%).

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 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 moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande:

#### 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. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Centrala administrationskostnader</b>		
Advokat- och konsultarvoden	-70	-23
Arvode till revisorer (se not 7)	-361	-632
Arvode för asset management	-5 088	-5 235
<b>Summa</b>	<b>-5 519</b>	<b>-5 890</b>

#### Not 6 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

Moderbolaget har inga anställda.

h

**Not 7 Ersättning till revisorer**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdraget	-387	-563
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	26	-69
<b>Summa</b>	<b>-361</b>	<b>-632</b>

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**

*Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:*

	2022	2021
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	7 490	10 252
Ränteintäkter från bank	237	0
Anteciperad utdelning från koncernföretag	600 000	880 000
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>	<b>607 727</b>	<b>890 252</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader till koncernföretag	-6 233	-11 672
Övriga finansiella kostnader	-10	-10
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-6 244</b>	<b>-11 682</b>

**Not 9 Skattekostnad**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Resultaträkning moderbolaget</b>		
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	595 686	578 027
Skattekostnad beräknat på 20,6% (20,6%)	-122 711	-119 074
Ej skattepliktiga intäkter	123 586	120 634
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej utnyttjat underskott	-1 182	-1 268
Effekt koncernkvittning räntenetto	307	-292
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**Not 10 Aktier i dotterföretag**

Dotterföretagen och dotterdotterföretagen inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	297 150	297 150
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående redovisat anskaffningsvärde</b>	<b>297 150</b>	<b>297 150</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-294 400	0
Årets nedskrivning	0	-294 400
Återföring av nedskrivningar		
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-294 400</b>	<b>-294 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 750</b>	<b>2 750</b>

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB	100%	100%	1 000	700
Terminal RE Office Holdco AB	100%	100%	50 000	2 050

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB	556633-7886	Stockholm	4 277	3 553
Terminal RE Office Holdco AB	559124-0105	Stockholm	1 269 086	1 154 413

<b>Koncernbolagsförteckning</b>		Org.nr	Säte
Terminal RE Tomtebodan AB	(dd)	556987-1030	Stockholm
Terminal RE Office Intermediary AB	(dd)	559126-1861	Stockholm

\*Förkortningen dd står för dotterdotterbolag.

h

**Not 11 Finansiella instrument**

	Dec. 31, 2022			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Fordringar hos koncernföretag	538 028	0	538 028	538 028
Upplupna räntor	35 009	0	35 009	35 009
Likvida medel	46 459	0	46 459	46 459
<b>Summa</b>	<b>619 496</b>	<b>0</b>	<b>619 496</b>	<b>619 496</b>

	Dec. 31, 2022			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Skulder till koncernföretag	0	4 317	4 317	4 317
Upplupna räntekostnader	0	0	0	0
Upplupna kostnader	0	274	274	274
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 591</b>	<b>4 591</b>	<b>4 591</b>

	Dec. 31, 2021			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Fordringar hos koncernföretag	956 762	0	956 762	956 762
Upplupna räntor	32 630	0	32 630	32 630
Likvida medel	52 131	0	52 131	52 131
<b>Summa</b>	<b>1 041 523</b>	<b>0</b>	<b>1 041 523</b>	<b>1 041 523</b>

Dec. 31, 2021

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Skulder till koncernföretag	0	145 945	145 945	145 945
Upplupna räntekostnader	0	26 182	26 182	26 182
Upplupna kostnader	0	340	340	340
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>172 467</b>	<b>172 467</b>	<b>172 467</b>

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 13 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt, däremot kommer höjda räntor att påverka bolagets räntekostnader när nuvarande räntesäkringsavtal löper ut i maj 2023.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter balansdagen.

*u*

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB  
Org nr. 556613-7526

#### Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	15 357 486
Årets resultat	595 686 308
Kronor	<b>611 043 794</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till ägarna	605 000 000
I ny räkning överförs	6 043 794
Kronor	<b>611 043 794</b>

Utdelning per aktie 91,5

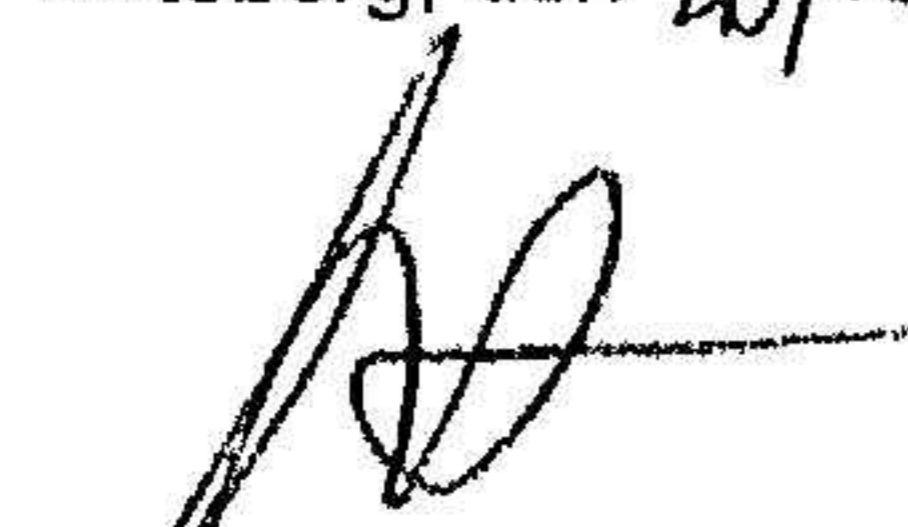
Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

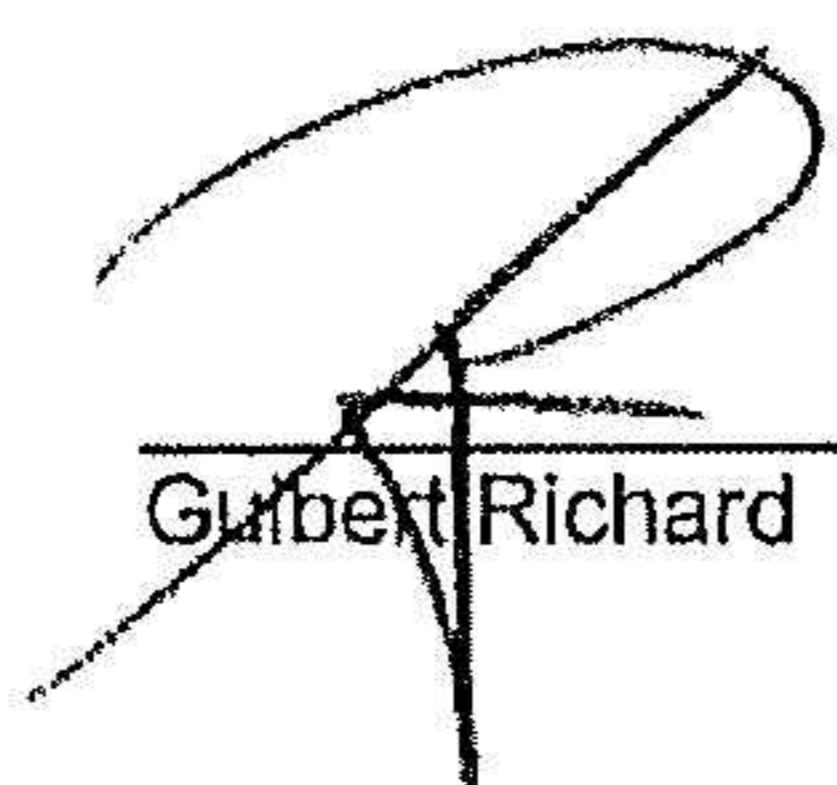
#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 73,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

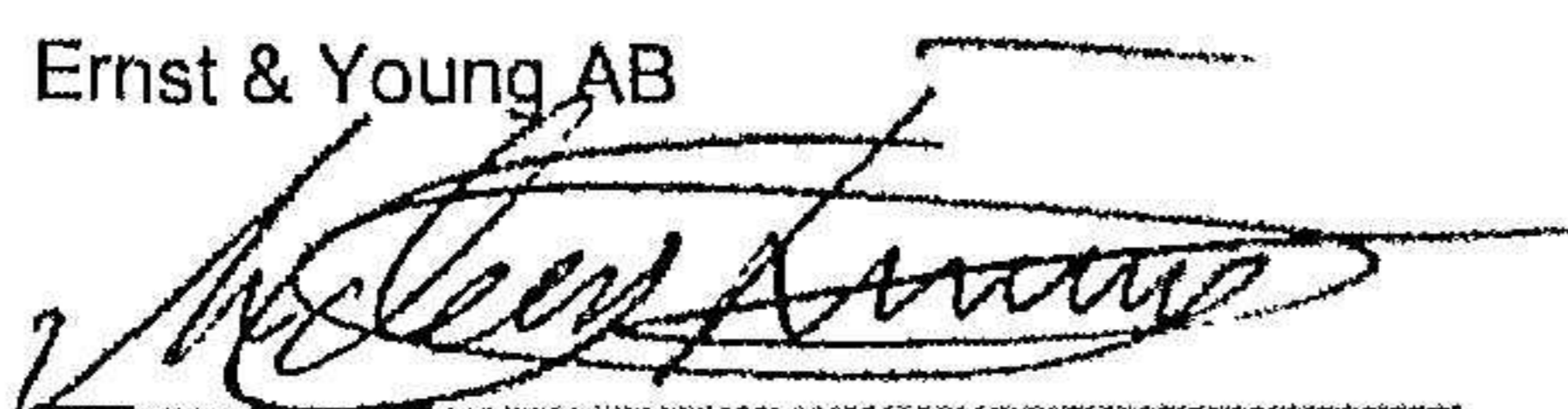
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2 – 3 st. (försiktighetsregeln).

Göteborg, den 26/06/2023

  
Alexander Hummerhielm

  
Gilbert Richard

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-06-29

Ernst & Young AB  


Anders Linusson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023070718401

## 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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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.

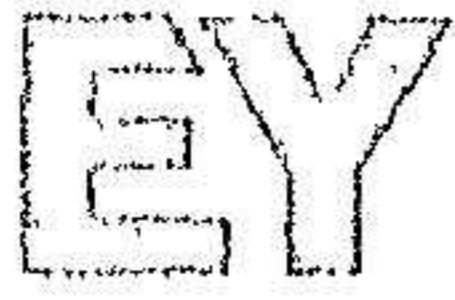
#### Revisorns ansvar

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, förfälskning, 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam 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.



Building a better  
working world

2023070718402

## 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 år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 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.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den 29/6 2023

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor