20220707740089

Terminal RE Office Holdco AB
Org nr 559124-0105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

Undertecknad styrelseledamot i Terminal RE Office Holdco AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-06-27

Alexander Hummerhielm

20220707740090

Terminal RE Office Holdco AB
Org nr 559124-0105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7

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

20220707040091

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Terminal RE Office Holdco ABs säte är Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org nr 556613-7526, med säte i Stockholm. Koncernens moderbolag är Audrey Scandinavian Topco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P.

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom.

Bolaget äger samtliga aktier i bolagen Terminal RE Office Intermediary, org nr 559126-1861, Terminal RE Gullbergsvass AB, org nr 559069-1837 och Terminal RE Tomteboda AB, org nr 556987-1030. De 2 sistnämnda äger var sin fastighet med total uthyrningsbar yta på 97 418 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående coronaviruspandemin ("Covid-19") och regeringens restriktioner för vissa företag har orsakat störningar i den globala ekonomin. Även om en ekonomisk återhämtning delvis pågår, fortsätter den att vara gradvis, ojämn och kännetecknas av ojämlikheter mellan sektorer och regioner. Uppskattningar och antagningar som ligger till grund för de finansiella rapporterna baseras på tillgänglig information per den 31 december 2021, inklusive bedömning av finansmarknaden och ekonomiska förhållanden som kan komma att ändras över tid.

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	tkr	-866	-1 703	-115 547	356
Soliditet	%	24	29	23	59

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

20220707740092

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	117 192	-1 703	115 539
Resultatdisposition enligt årsstämman				
-Balanseras i ny räkning	-	-1 703	1 703	-
Årets resultat	-	-	-866	-866
Belopp vid årets utgång	50	115 489	-866	114 673

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	115 488 973
Årets resultat	-866 431
Totalt	114 622 542

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	114 622 542
Totalt	114 622 542

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20220707040093

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-149	-294
Summa rörelsekostnader		-149	-294
Rörelseresultat		-149	-294
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-159	-806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 742	9 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 300	-9 749
Summa finansiella poster		-717	-1 409
Resultat efter finansiella poster		-866	-1 703
Resultat före skatt		-866	-1 703
Årets resultat		-866	-1 703

20220707040094

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	758	708
Fordringar hos koncernföretag		258 529	193 640
Summa finansiella anläggningstillgångar		259 287	194 348
Summa anläggningstillgångar		259 287	194 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		208 727	206 809
Summa kortfristiga fordringar		208 727	206 809
Kassa och bank			
Kassa och Bank		802	1 021
Summa kassa och bank		802	1 021
Summa omsättningstillgångar		209 529	207 830
Summa tillgångar		468 816	402 178

20220707740095

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50.000 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 489	117 192
Årets resultat		-866	-1 703
Summa fritt eget kapital		114 623	115 489
Summa eget kapital		114 673	115 539
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		354 051	286 538
Summa långfristiga skulder		354 051	286 538
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92	101
Summa kortfristiga skulder		92	101
Summa eget kapital och skulder		468 816	402 178

20220707740096

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Värderingsprinciper m m
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Realisationsresultat vid försäljningar	-10	-806
Nedskrivningar	-150	-
Summa	-160	-806

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	7 742	9 146
	7 742	9 146

20220707040097

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Varav till koncernföretag	-8 298	-9 747
Övriga finansiella kostnader	-2	-2
	-8 300	-9 749

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	950	950
- Lämnade aktieägartillskott	200	-
Utgående anskaffningsvärden	1 150	950
Ingående nedskrivningar	-242	-242
- Årets nedskrivningar	-150	-
Utgående nedskrivningar	-392	-242
Redovisat värde	758	708

	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde (tkr)
Terminal RE Intermediary AB	50 000	100	158
Terminal RE Gullbergsvass AB	50 000	100	50
Terminal RE Tomteboda AB	50 000	100	550
			758

20220707740093

	Organisations-nummer	Säte
Terminal RE Intermediary AB	559126-1861	Stockholm
Terminal RE Gullbergsvass AB	559069-1837	Stockholm
Terminal RE Tomteboda AB	556987-1030	Stockholm

Uppgift om eget kapital och resultat har utelämnats med hänvisning till ÅRL 5 kap 1§.

Uppgifter om dotterföretag, liksom om indirekta ägda dotterföretag, återfinns i dotterföretagens årsredovisningar.

Not 6 Uppgift om moderföretag

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas ej någon koncernredovisning.Bolaget är dotterbolag till Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org. nr 556613-7526, med säte i Stockholm, som även upprättar koncernredovisning för denna koncern.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Andelar i koncernföretag	600	600
Interna fordringar hos koncernföretag	296 040	261 633
	296 640	262 233

20220707400099

Not 8 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga kända eventualförpliktelser.

Stockholm 2022-06-17

Alexander Hummerhielm

Gilbert Richard

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-27.

Thomas Wilsson
Auktoriserad revisor

20220707740100

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Terminal RE Office Holdco AB, org.nr 559124-01-05

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Terminal RE Office Holdco AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Terminal RE Office Holdco ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. *Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens* övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Terminal RE Office Holdco AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

20220707401O1

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Terminal RE Office Holdco AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Terminal RE Office Holdco AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 27 juni 2022

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20221017075O7

Styrelsen för

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

Org.nr 556613 - 7526

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2022-06-17
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg, den 2022-06-17

Alexander Hummerhielm

20221017075508

Styrelsen för

Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

Org.nr 556613 - 7526

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

20221017075O9

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 tre fastigheter – Lysbomben 5 och Posten 1 i Stockholm samt Gullbergsvass 703:57 i Göteborg med total uthyrningsbar yta om 154 749 kvadratmeter. Under 2021 har Koncernen avyttrat fastigheten Lysbomben 5. Kvarstående fastigheter vid räkenskapsårets slut är därmed Posten 1 i Stockholm och Gullbergsvass 703:57 i Göteborg. De har en total uthyrningsbar area om 148 214 kvadratmeter och marknadsvärdet för de två fastigheterna uppgår till 4 170 miljoner kronor per 2021-12-31.

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. Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB har under året avyttrat sitt dotterbolag med fastigheten Lysbomben 5.

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 2021

Det har varit stora investeringar i koncernen också under året 2021.

I fastigheten som innehas av Terminal RE Gullbergsvass AB har det pågått en fortsatt uppgradering av gemensamma utrymmen, utomhusmiljö och fasadrenovering. En större hyresgästanpassning för PostNord påbörjades under sista halvåret av 2021 och förväntas att slutföras under mitten av 2022 så att hyresgästen kan flytta in i sina nya lokaler.

Terminal RE Tomteboda 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 2020-2021 har det pågått en omfattande ombyggnad i spårhallen för Valneva om totalt ca 4 000 kvadratmeter. Valneva flyttade in i sina lokaler under Q1 2021. I tillägg har en tillsvidare ombyggnation pågått för andra halvan av spårhallen för Northvolt, även den om ca 4 000 kvadratmeter. Northvolt flyttade in i sina lokaler under hösten 2021. Fastigheten har nu ca 8 – 10 000 kvadratmeter ledig yta där koncernen har pågående diskussioner med flera intressenter som vill hyra.

20221017075 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående coronapandemin ("Covid-19") och regeringens restriktioner för vissa företag har orsakat störningar i den globala ekonomin. Även om en ekonomisk återhämtning delvis pågår fortsätter den att vara gradvis, ojämn och kännetecknas av ojämlikheter mellan sektorer och regioner. Uppskattningar och antaganden som ligger till grund för de finansiella rapporterna baseras på tillgänglig information per den 31 december 2021, inklusive bedömning av finansmarknaden och ekonomiska förhållanden som kan komma att ändras över tid.

Covid-19 har under 2021 påverkat koncernen i den mån att koncernen har gett hyresrabatt för ett kvartal till en av sina hyresgäster. Rabatten uppgår till 18 tkr. Koncernen har inte erhållit statligt stöd avseende rabatten.

Koncernen har sålt bolaget Fastighets AB Lysbomben AB under 2021. Fastighetsvärdet var 1 075 TKR och förlusten för Koncernen blev 9 075 tkr Korrigering av mark i Tomteboda som såldes 2018 har gett en bokföringsmässig vinst under 2021 om 2 579 TSEK.

Finansiering och likviditet

Koncernen har den 12 april 2021 ingått två nya låneavtal om extern finansiering. Existerande lån vid utgången av 2020 är återbetalade i sin helhet.

Det ena avtalet gäller Fastighets AB Lysbomben och Hamngallerian i Gustavsberg AB, vilket är ett annat bolag inom samma huvudkoncern. Långivare är Bank of America Europé DAC. Lånebeloppet är 551.000 tkr för Fastighets AB Lysbomben respektive 164.000 tkr för Hamngallerian i Gustavsberg AB. Räntan på lånet är STIBOR 3 månader + 2,5 % marginal och lånet löper till och med den 15 maj 2023. Båda dessa bolagen har blivit sålda under 2021 och lånen är därmed återbetalade i sin helhet.

Det andra lånet gäller Terminal RE Tomteboda AB och Terminal RE Gullbergsvass AB med en låneackumulering på 1 240 000 tkr respektive 960 000 tkr. Långivare här 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. Detta lån har även en capex-del där dotterbolagens investeringar finansieras. Capex-delen ligger på totalt 250 000 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långivaren.

Vid utgången av 2021 hade ingen del av Capex-lånet utnyttjats.

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning				
Hyresintäkter	235 874	225 782	181 623	144 679
Fastigheternas driftsnetto	183 222	169 743	131 002	95 600
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	262 415	-167 309	-210 519	1 015 810
Resultat före skatt	303 342	-114 096	-228 798	1 066 429
Balansräkning				
Balansomslutning	5 492 216	5 622 229	5 543 132	5 298 734
Verkligt värde fastigheter	4 170 000	4 780 000	4 495 000	4 295 000

20221017075111

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal				
Uthyrningsgrad %	83,9%	80,9%	80,9%	78,6%
Soliditet %	45,7%	37,7%	40,6%	46,4%
Direktavkastning %	4,4%	3,6%	2,9%	2,2%
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-940 896	83 453	151 515	-410 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 599 102	-453 115	-586 352	-489 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 472	369 214	384 441	1 022 613

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto 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 2021 fördelade sig aktiekapitalet i bolaget på 6 612 250 A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.

20221017075 12

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	287 330 449
Årets resultat	578 027 038
Kronor	**865 357 487**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till ägarna	850 000 000
I ny räkning överförs	15 357 487
Kronor	**865 357 487**

Utdelning per aktie 128,5

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 35,7 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).

Rapport över totalresultat koncern

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	3	235 874	225 782
Driftskostnader	4, 5	-46 344	-48 378
Fastighetsskatt		-1 642	-3 358
Reparationer och underhåll		-4 666	-4 303
Driftsnetto		**183 222**	**169 743**
Centrala administrationskostnader	4, 5	-37 250	-28 270
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	262 415	-167 309
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	8	-6 506	-806
Rörelseresultat		**401 881**	**-26 642**
Finansiella intäkter	6	10 216	19 180
Finansiella kostnader	6	-108 755	-106 634
Resultat efter finansiella poster		**303 342**	**-114 096**
Skatt	7	86 629	-20 263
Årets resultat		**389 971**	**-134 359**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20221017075 13

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	4 170 000	4 780 000
Leasingavtal, nyttjanderätt	13	108 248	108 248
Fordringar hos koncernföretag	9	82 747	470 700
Uppskjutna skattefordringar	7	30 310	30 342
Summa anläggningstillgångar		**4 391 305**	**5 389 289**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	12	32 178	29 536
Aktuell skattefordran	9	0	132
Fordringar hos koncernföretag	9	874 015	0
Övriga fordringar	9	8 265	11 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 531	96 740
Likvida medel	9, 11	105 923	95 189
Summa omsättningstillgångar		**1 100 912**	**232 940**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 492 216**	**5 622 229**

20221017075714

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	6 612	6 612
Balanserade vinstmedel och årets resultat	16	2 500 953	2 110 983
Summa eget kapital		**2 507 565**	**2 117 595**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	7	569 358	659 033
Summa avsättningar		**569 358**	**659 033**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9,10	2 175 003	0
Långfristiga skulder – leasing	9	108 248	108 248
Övriga skulder	9	21 513	86 360
Summa långfristiga skulder		**2 304 764**	**194 608**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	9	0	2 419 008
Leverantörsskulder	9	11 305	35 962
Skulder hos moderföretag	9	0	78 294
Övriga skulder	9	0	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	99 224	117 660
Summa kortfristiga skulder		**110 529**	**2 650 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 492 216**	**5 622 229**

20221017075 15

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

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**6 612**	**2 245 341**	**2 251 953**
Årets totalresultat		-134 359	-134 359
Utgående eget kapital 2020-12-31	**6 612**	**2 110 982**	**2 117 595**

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

20221017075 16

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

Rapport över kassaflöden koncern

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		408 387	-25 835
Icke kassaflödespåverkande poster:			
Orealiserad värdeförändring fastighet		-262 415	167 308
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		-6 506	0
Erhållen ränta		10 216	19 180
Betald ränta		-108 755	-106 634
Betald skatt		-3 130	0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**37 797**	**54 019**
Förändringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-857 237	15 557
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-121 456	13 877
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**-940 896**	**83 453**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		0	-452 309
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 599 102	-806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 599 102**	**-453 115**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	18	-308 852	179 214
Minskning av utlåning		387 953	190 000
Amortering av lån	18	-726 573	0
Utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-647 472**	**369 214**
Årets kassaflöde		**10 734**	**-448**
Likvida medel i början av året		95 189	95 637
Likvida medel vid årets slut		**105 923**	**95 189**
Varav spärrade medel		52 935	78 576

20221017075 17

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 två fastigheter med total uthyrningsbar area på 138 666 kvadratmeter - Posten 1 i Stockholm samt Gullbergsvass 703:57 i Göteborg. Fastigheterna ägs genom företagen Terminal RE Gullbergsvass AB och Terminal RE Tomteboda AB (dotterföretagen till Terminal RE Office Holdco AB). Fastighets AB Lysbomben, med fastighet i Stockholm har under 2021 sålts (dotterföretag till Öffentliga Fastigheter i Sverige C 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 2021 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 erhölls.

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.

20221017075 18

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 köpeskilling. 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 företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, 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 orealiserade 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.

20221017075 19

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 hänförbara transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 8. Såväl orealiserade 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 realiseras, förfaller eller bolaget tappar 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.

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

20221017075 20

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 objektivt, 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.

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

20221017075 21

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 som utgör en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas enligt följande principer.

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 oåndliga 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.

20221017075 22

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

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.
I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten. Efter genomförd analys av intäktsflöden har slutsats dragits att vidaredebitering av dessa driftskostnader anses vara av oväsentligt belopp och underordnat hyresavtalet.

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 realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

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 användas.

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

20221017075 23

av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras 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.

Från och med 1 jan 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. ÖFS II bedömer att den nya definitionen av IFRS 3 inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till andelen rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs och förväntas göras avser tillgångsförvärv.

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.

20221017075524

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)

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.

10

20221017075325

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 ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor, och kategoriseras därför som nivå 2. Verkligt värde för derivaten framgår av not 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. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Hyresintäkter	235 874	225 782
Summa	**235 874**	**225 782**

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

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

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Mindre än 1 år	233 402	213 215
2 - 5 år	342 626	723 396
Mer än 5 år	42 061	634 315
Summa	**618 089**	**1 570 926**

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Driftskostnader	46 344	48 378
Centrala administrationskostnader	37 250	28 270
Summa	**83 594**	**76 649**

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Driftskostnader		
Mediakostnader	18 328	16 598
Marknad	4 622	4 297
Drift och underhåll	11 318	13 486
Övriga fastighetskostnader	12 076	13 997
Summa	**46 344**	**48 378**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	52 652	56 039
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	0	0
Summa direkta fastighetskostnader	**52 652**	**56 039**

I fastighetskostnader ingår driftskostnader, fastighetsskatt, reparation och underhåll.

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	921	1 340
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Andra utförda tjänster	454	363
Summa	**1 375**	**1 703**

20221017075 27

Not 5 Löner och ersättningar till anställda

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

Styrelseledamöter	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Antal styrelseledamöter per balansdagen	2	2
Varav män %	100%	50%
Summa	**0**	**0**

Under räkenskapsåret har inte utgått något arvode till styrelsen.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Finansiella intäkter	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Ränteintäkter från koncernföretag	10 216	19 180
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**10 216**	**19 180**

Finansiella kostnader	**2021**	**2020**
Räntekostnader till kreditinstitut	-76 212	-84 729
Finansieringskostnader – aktiverade låneutgifter	-32 292	-21 378
Övriga finansiella kostnader	-251	-527
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-108 755**	**-106 634**

Not 7 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets vinst	-1 322	0
Justering avseende skatter för sålda koncernbolag	-1 689	
Justering avseende skatter för föregående år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	89 640	-20 263
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**86 629**	**-20 263**

20221017075 28

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	303 342	-114 096
Skattekostnad beräknat på 20,6% (21,4%)	-62 488	24 417
Ej skattepliktiga intäkter/ Ej avdragsgilla kostnader	115 705	960
Periodiseringsfond	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	0	114
Ej aktiverade underskott	-17 526	-29 399
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-12 095	-16 791
Effekt av ny skattesats	0	810
Effekt av omvärdering temporära skillnader	1 077	
Effekt av fastighetsförsäljning	61 956	0
Temporära skillnader vid förvärv till 12%	0	-374
Total skattekostnad	**86 629**	**-20 263**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -28,6 procent (17,8).

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

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2021	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2020	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2020
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	0	555 593	0	613 078
Övriga temporära skillnader:				
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	0	13 765	0	12 636
Temporära skillnader vid förvärv	0	0	0	33 319
Aktiverade underskottsavdrag	30 310	0	30 342	0
Summa	**30 342**	**625 714**	**30 342**	**659 033**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:	31 dec.2021	31 dec 2020
Uppskjutna skattefordringar	30 310	30 549
Uppskjutna skatteskulder	625 714	659 241
Uppskjutna skatter netto	**595 404**	**628 692**

20221017075 29

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	4 780 000	4 495 000
Verkligt värde sålda fastigheter	-1 075 000	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	202 585	452 310
Orealiserade värdeförändringar	262 415	-167 310
Verkligt värde vid årets slut	**4 170 000**	**4 780 000**

Årets förändring per geografiskt område

	Stockholm	Göteborg
Verkligt värde vid årets början	3 240 000	1 540 000
Försäljningar	-1 075 000	0
Förbättringsinvesteringar	186 949	15 636
Orealiserade värdeförändringar	78 051	184 364
	2 430 000	**1 740 000**

Värderingsmodell

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

För värdering av fastigheterna Posten 1 i Solna och Gullbergsvass 703:57 i Göteborg har Newsec anlitats som ett externt värderingsinstitut. Bolaget har till värderaren lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. För Gullbergsvass har en 11-årig kalkylperiod använts och en 23-årig för Posten 1. 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 Gullbergsvass 703:57 på 7,2 procent och för Posten 1 på 6,5 procent till och med 2042 och därefter 6,9 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 cirka 5,0 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

20221017075330

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 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på Bolagets fastighetsportfölj till 4 170 000 tkr (4 780 000 tkr). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har minskat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet uppgick totalt till -610 000 tkr (+285 000 tkr). Värdenedgången förklaras av att koncernen under 2021 avyttrat fastigheten Lysbomben 5. Lysbomben 5s verkliga värde per 31 december 2020 uppgick till 1 075 000 tkr. Värdeförändringen för kvarvarande fastigheter har ökat med 465 000 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 5,10 % (5,20 %) för Gullbergsvass 703:57 och 4,9 % (4,99 %) för Posten 1. Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på drygt 12,6 % (6,3 % 2020). Under året har totalt 220 484 tkr (452 309 tkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2021
Inflationsantagande, %	2 % under hela kalkylperioden
Kalkylperiod, år	Gullbergsvass 703:57: 11 år och Posten 1: 23 år
Direktavkastning, %	Gullbergsvass 703:57 5,1 % och Posten 1: 4,9 %
Kalkylränta, %	Gullbergsvass 703:57 på 7,2 % och för Posten 1 på 6,5 % till och med 2042 och därefter 6,9 %
Långsiktig vakans, %	4 % för Gullbergsvass 703:57 och 10 % för Posten 1
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	*Värdepåverkan* kr
Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+ / -183,6 mkr
Kalkylränta	+/- 0,5 procentenheter	-227,2 / +245,5 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-185,7 / +227,2 mkr

20221017075 31

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

	Dec. 31, 2021			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
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
Summa	**0**	**2 885 427**	**2 885 427**	**2 885 427**

20221017075 32

	Dec. 31, 2020			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	29 536	0	29 536	29 536
Fordringar hos koncernföretag	470 700		470 700	470 700
Övriga kortfristiga fordringar	11 475	0	11 475	11 475
Likvida medel	95 189		95 189	95 189
Summa	**606 900**	**0**	**606 900**	**606 900**

	Dec. 31, 2020			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings-värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Avsättningar	0	659 033	659 033	659 033
Upplåning	0	2 420 337	2 420 337	2 420 337
Övriga långfristiga skulder	0	86 360	86 360	86 360
Övriga långfristiga skulder – Leasing	0	108 248	108 248	108 248
Skulder hos koncernföretag	0	78 294	78 294	78 294
Leverantörsskulder	0	35 962	35 962	35 962
Summa	**0**	**3 388 234**	**3 388 234**	**3 388 234**

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.

20221017075333

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. Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om + 1% uppgår till -24 810tkr

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

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

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

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

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

	Förväntat kassaflöde 2021				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
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
Summa	**176 141**	**2 227 800**	**15 336**	**104 201**	**2 523 478**

20221017075334

	Förväntat kassaflöde 2020				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	2 443 313	0	0	0	2 443 313
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	86 360	86 360
Långfristiga skulder - leasing	5 112	5 112	15 336	82 688	108 248
Leverantörsskulder	35 962	0	0	0	35 962
Övriga kortfristiga skulder	117 729	0	0	0	117 729
Summa	**2 602 116**	**5 112**	**15 336**	**169 048**	**2 791 612**

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Övriga långfristiga skulder avser stämpelskatt för fastigheter 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. 2021	31 dec. 2020
Räntebärande nettoskuld	1 286 264	2 027 931
Summa eget kapital	2 507 565	2 117 595
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**0,51**	**0,96**

Finansiering av koncernen

Tkr	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	2 200 000	2 498 631
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	2 507 565	2 117 595
Summa	**0,88**	**1,18**

Koncernen har som målsättning att ha en soliditet om minst 30 %. Soliditeten uppgår per 2021-12-31 till 45,7% (47,7%).

20221017075

Not 10 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Långfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	2 200 000	0
Summa långfristiga skulder	**2 200 000**	**0**
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	0	2 420 337
Skulder till koncernföretag	0	78 294
Summa kortfristiga skulder	**0**	**2 498 631**
Lånebelopp	**2 200 000**	**2 498 631**

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	**31 dec. 2021**	**31 dec. 2020**
Förfallotid		
2021	0	2 420 337
2022	0	0
2023	2 200 000	0
2024	0	0
2025 eller senare	0	0
Summa	**2 200 000**	**2 420 337**

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

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
Summa	**2 200 000**	**2,75**	**2 200 000**	**2,75**

Ränteförfallostruktur

2020-12-31	**Externa kreditgivare**		**Total portfölj**	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	2 420 337	3,15	2 420 337	3,15
1-2 år	0	0	0	0
Summa	**2 420 337**	**3,15**	**2 420 337**	**3,15**

Koncernen har ingått nya avtal per den 12 april 2021. Det nya låneavtalet gäller till och med den 15 maj 2023 varav det under 2021 presenteras som långfristig skuld medan det tidigare lånet, som återbetalades i sin helhet, presenteras som kortfristig skuld. Beräknade räntor fram till 2023 ingår i kassaflödet (se not 9).

Not 11 Likvida medel

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Banktillgodohavanden och kassamedel	105 923	95 189
Varav spärrade medel	52 935	78 576
Summa	**158 858**	**173 765**

Not 12 Hyresfordringar

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Hyresfordringar	20 741	860
Andra kundfordringar	11 438	28 676
Summa	**32 179**	**29 536**

Hyres och kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0 (20 334) kr.

Not 13 Leasing

Koncernen som leasetagare
Koncernens leasingportfölj består av ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet som började löpa 1 november 2014, har en avtalsperiod på 10 år, och kan därefter kan omförhandlas. Värdet på såväl nyttjanderättstillgången som leasingskulden uppgår för tomträttsavtalet till 108 248 tkr. Om tomträttsavtalet omförhandlas beräknas en ny nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Nyttjanderättstillgången är inte föremål för avskrivningar och på leasingskulden görs inga amorteringar. Leasingbetalningarna har i sin helhet belastat resultaträkningen som räntekostnader, vilka under 2021 uppgår till 5 mkr (5 mkr). Koncernens totala kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgick till 5 mkr (5 mkr). För koncernen som leasegivare se not 3.

Not 14 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 460 000	2 439 000
Pantsatta bankkonton	52 935	78 576
Aktier i dotterbolag	1 635 596	1 823 652

20221017075337

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Upplupna kostnader	26 667	60 798
Förutbetalda hyresintäkter	72 557	56 862
Summa	**99 224**	**117 660**

Not 16 Eget kapital

Antal Aktier	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående balans	6 612 250	6 612 250
Utgående balans	6 612 250	6 612 250

Utdelning
Under 2021 har bolaget inte lämnat någon utdelning.

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:

Namn	Relation	% av andelar
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 "Information om moderföretaget", se not 12 i moderbolaget.

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

	Audrey Scandinavian Midco S.a.r.l	
	2021	2020
Ingående balans	**530 644**	**700 639**
Inköp från närstående parter	0	0
Erhållen återbetalning	0	-190 000
Nya erhållna lån	448 347	0
Fordringar från närstående parter	0	0
Balanserad ränta	10 401	20 005
Skulder till närstående parter	0	0
Utgående balans	**989 392**	**530 644**

20221017075538

Not 18 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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
Summa	**2 497 302**	**-322 299**	**0**	**0**	**2 175 003**

Förändring i finansiella skulder	2020-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2020-12-31
			Aktivering ränta	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande finansiella skulder	65 021	13 273	0	2 239 794	2 318 088
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	2 239 794	179 214	0	-2 239 794	179 214
Summa	**2 304 815**	**192 487**	**0**	**0**	**2 497 302**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den pågående coronapandemin ("Covid-19") och de ekonomiska förhållanden som detta utbrott påverkar framåt är fortfarande osäker i dess utsträckning. Därför kan inte koncernen fullt ut förutspå hur det kommer att påverka verksamheten och dess investeringar.

Terminal RE Tomteboda AB pch Terminal RE Gullbergsvass AB har efter räkenskapsårets utgång ökat sin externa finansiering med 75,6 miljoner kronor avseende lånets Capex-del. Capex-delen på lånet är totalt 250 miljoner kronor och återstående belopp att kunna utnyttja uppgår därmed till 174,4 miljoner kronor.

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Stor del av världen fördömer Ryssland och ålägger dem med sanktioner vilka kan orsaka störningar i den globala ekonomin. Koncernen har hittills inte påverkats av det pågående kriget, men vilka konsekvenser det kommer få är fortfarande osäkert i detta skede och därför kan Koncernen inte förutspå hur det kommer påverka verksamheten och dess investeringar.

20221017075539

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Tkr	Not	1 jan. 2021–31 dec. 2021	1 jan. 2020–31 dec. 2020
Övriga intäkter		963	807
Centrala administrationsomkostnader	5,6,7	-7 106	-5 884
Rörelseresultat		**-6 143**	**-5 077**
Finansiella intäkter	8	890 252	20 006
Nedskrivning av aktier		-294 400	
Finansiella kostnader	8	-11 682	-16 815
Resultat efter finansiella poster		**578 027**	**-1 886**
Årets skattekostnad	9	0	0
Årets resultat		**578 027**	**-1 886**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderföretaget.

20221017075540

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	10	2 750	297 150
Fordringar hos koncernföretag		82 747	470 700
Summa anläggningstillgångar		**85 497**	**767 850**
Omsättningstillgångar	11		
Fordringar hos koncernföretag		874 015	210
Upplupna ränteintäkter koncernföretag		32 630	59 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164	0
Aktuella skattefordringar		0	0
Likvida medel		52 131	19 968
Summa omsättningstillgångar		**958 940**	**80 122**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 044 437**	**847 972**

20221017075 41

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital 6 612 260 aktier, kvotvärde 1 SEK		6 612	6 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		287 330	289 217
Årets resultat		578 027	-1 886
Summa eget kapital		**871 969**	**293 943**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		85 115	425 700
Summa långfristiga skulder		**85 115**	**425 700**
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		60 830	77 699
Upplupna räntekostnader koncernföretag		26 182	50 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341	180
Summa kortfristiga skulder		**87 353**	**128 329**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 044 437**	**847 972**

20221017075 42

Kassaflödesanalys för moderföretaget

Tkr	Not	Jan. 1, 2021-Dec. 31, 2021	Jan. 1, 2020-Dec. 31, 2020
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-6 143	-5 077
Ej kassapåverkande post:			
Resultat vid likvidation av dotterföretag		0	0
Erhållen utdelning		880 000	
Erhållen ränta		10 251	20 006
Betald ränta		-35 950	-16 815
Skattekostnad		0	0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**848 158**	**-1 886**
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-846 654	174 103
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-16 709	22 662
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**-15 205**	**194 879**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förändringar i fordringar hos koncern- och intresseföretag		387 953	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**387 953**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Amortering av lån		0	-175 000
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-340 585	0
Lämnad utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-340 585**	**-175 000**
Årets kassaflöde		**32 163**	**19 879**
Likvida medel i början av året		19 968	90
Likvida medel vid årets slut		**52 131**	**19 968**
Varav spärrade medel		9 144	5 900

20221017075 43

Moderföretagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**6 612**	**0**	**0**	**289 217**	**295 829**
Årets resultat		0	0	-1 886	-1 886
Utgående eget kapital 2020-12-31	**6 612**	**0**	**0**	**287 331**	**293 943**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**6 612**	**0**	**0**	**287 331**	**293 943**
Årets resultat		0	0	578 027	578 027
Utgående eget kapital 2021-12-31	**6 612**	**0**	**0**	**865 358**	**871 970**

20221017075544

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 två fastigheteter genom dotterbolag - Posten 1 i Stockholm samt Gullbergsvass 703:57 i Göteborg. Total uthyrningsbar area är 148 214 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 4 170 miljoner kronor per 2021-12-31.

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. Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB Har under 2021 avyttrat sitt dotterbolag som i sin tur ägde en fastighet.

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 2021 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.

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 ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolag värderas därmed finansiella

20221017075745

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 långivares fordringar för vilka dotterbolagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

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

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

2.4.3 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.

20221017075346

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.

Från och med 1 jan 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken *medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt* är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. ÖFS II bedömer att den nya definitionen av IFRS 3 inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till andelen rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs och förväntas göras avser tillgångsförvärv.

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 2021-12-31 hade bolaget en soliditet om 83% (35%).

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. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Centrala administrationskostnader		
Advokat- och konsultarvoden	-23	-223
Arvode till revisorer (se not 7)	-632	-614
Övriga arvoden	-5 235	-4 240
Summa	**-5 890**	**-5 077**

Not 6 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

Moderbolaget har inga anställda.

20221017075547

Not 7 Ersättning till revisorer

Ernst & Young	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Revisionsuppdraget	-563	-531
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-69	-83
Summa	**-632**	**-614**

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:

Finansiella intäkter	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	10 252	20 006
Anteciperad utdelning från koncernföretag	880 000	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**890 252**	**20 006**

Finansiella kostnader		
Räntekostnader till koncernföretag	-11 672	-16 805
Övriga finansiella kostnader	-10	-10
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-11 682**	**-16 815**

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan. 2021-31 dec. 2021	1 jan. 2020-31 dec. 2020
Resultaträkning moderbolaget		
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	578 027	-1 886
Skattekostnad beräknat på 20,6% (21,4%)	-119 074	404
Ej skattepliktiga intäkter	120 634	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	-18
Ej utnyttjat underskott	-1 268	-1 071
Effekt koncernkvittning räntenetto	-292	685
Summa	**0**	**0**

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

20221017075 48

Not 10 Aktier i dotterföretag

Dotterföretagen och dotterdotterföretagen inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	297 150	297 150
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående redovisat anskaffningsvärde	**297 150**	**297 150**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivning	-294 400	0
Återföring av nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-294 400**	**0**
Utgående redovisat värde	**2 750**	**297 150**

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB	100%	100%	50 000	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	880 725	563 472
Terminal RE Office Holdco AB	559124-0105	Stockholm	114 673	-866

Koncernbolagsförteckning		Org.nr	Säte
Terminal RE Tomteboda AB	(dd)	556987-1030	Stockholm
Terminal RE Gullbergsvass AB	(dd)	559069-1837	Stockholm
Terminal RE Office Intermediary AB	(dd)	559126-1861	Stockholm

*Förkortningen dd står för dotterdotterbolag.

20221017075 49

Not 11 Finansiella instrument

	Dec. 31, 2021			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
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
Summa	**1 041 523**	**0**	**1 041 523**	**1 041 523**

	Dec. 31, 2021			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
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
Summa	**0**	**172 467**	**172 467**	**172 467**

	Dec. 31, 2020			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Fordringar hos koncernföretag	470 910	0	470 910	470 910
Upplupna räntor	59 944	0	59 944	59 944
Förutbetalda kostnader	0	0	0	0
Likvida medel	19 968	0	19 968	19 968
Summa	**550 822**	**0**	**550 822**	**550 822**

	Dec. 31, 2020			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	0	503 399	503 399	503 399
Aktuella skatteskulder	0	0	0	0
Upplupna räntekostnader	0	50 450	50 450	50 450

20221017075S0

Upplupna kostnader	0	180	180	180
Summa	**0**	**554 029**	**554 029**	**554 029**

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Not 13 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den pågående coronapandemin ("Covid-19") och de ekonomiska förhållanden som detta utbrott påverkar framåt är fortfarande osäker i dess utsträckning. Därför kan inte bolaget fullt ut förutspå hur det kommer att påverka verksamheten och dess investeringar.

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Stor del av världen fördömer Ryssland och ålägger dem med sanktioner vilka kan orsaka störningar i den globala ekonomin. Bolaget har hittills inte påverkats av det pågående kriget, men vilka konsekvenser det kommer få är fortfarande osäkert i detta skede och därför kan Bolaget inte förutspå hur det kommer påverka verksamheten och dess investeringar.

20221017075S1

Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	287 330 449
Årets resultat	578 027 038
Kronor	**865 357 487**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till ägarna	850 000 000
I ny räkning överförs	15 537 487
Kronor	**865 357 487**

Utdelning per aktie 128,5

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 35,7 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 27/6 2022

Alexander Hummerhielm

Guibert Richard

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-06-27

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

20221017075S2

Building a better working world

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 2021 (räkenskapsåret 2021).

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 2021 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 2021 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 rapport över resultat och rapport över finansiell ställning för 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB för år 2021 (räkenskapsåret 2021) samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

20221017075S3

Building a better working world

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 27 juni 2022

Ernst & Young AB

Stefan Nilsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited