

2024062402956

Styrelsen för
Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

org.nr. 556613-7526

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

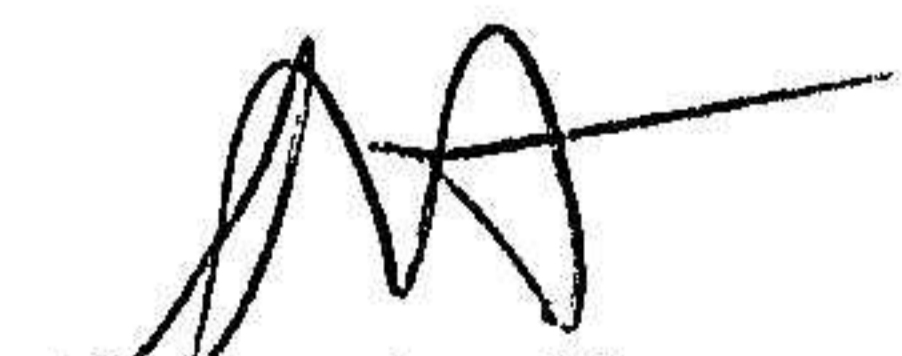
och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 17 juni 2024
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg, den 17 juni 2024



Alexander Hummerhielm

2024062002957

Styrelsen för
Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB

org.nr. 556613-7526

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

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

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

Vid ingången av räkenskapsåret ägde Koncernen en fastighet – Posten 1 i Stockholm med uthyrningsbar area om 84 629 kvadratmeter. Marknadsvärdet för Posten 1 uppgår till 2 510 tkr per 2023-12-31.

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

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

Verksamhetsåret 2023

Det har varit stora investeringar i koncernen även under 2023.

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

Under 2023 har det pågått en omfattande ombyggnad av en lokal på plan 1 för en ny myndighet som ska flytta in i nya lokaler under Q2 2024. Dessutom har vi under det fjärde kvartalet startat med nya anpassningar för en befintlig hyresgäst som har valt att hyra mer lokaler. Arbetet kommer att pågå genom stora delar av 2024. En ny hyresgäst, Infrakraft, har tecknat ett nytt kontorshyresavtal i K-huset på ca 650 kvm i tillägg till förråd i källaren. En ny operatör, Asplind, har etablerat sig i cafét vid entrén under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Koncernen har erhållit fakturor för tidigare sålda fastigheter vilka uppgår till 476 tkr. Koncernen har också erhållit intäkter från avslutade räntesäkringar från tidigare sålda koncernföretag vilket uppgår till 2 351 tkr.

Ju

Finansiering och likviditet

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

Långgivare är Citibank och North Haven Secured Private Credit Fund. Räntan på lånet är STIBOR 3 månader + 2,75 % marginal och ursprunglig förfallotid var den 15 maj 2023. Bolaget har option på förlängning av lånet med ett år i taget, totalt dock 2 år. Denna option nyttjas med ett år i taget. Den första förlängningen, som gäller till mitten av maj 2024, har redan genomförts. Därefter kommer lånet att förlängas ytterligare ett år från mitten av maj 2024 till mitten av maj 2025.

Lånet innehar en Capex-del där dotterbolagens investeringar finansieras. Capex-delen uppgår till totalt 229 658 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långgivaren. Vid utgången av 2023 hade 176 115 tkr av Capex-delen utnyttjats. Total skuld per 2023-12-31 uppgick till 1 260 207 tkr inklusive utnyttjad del av Capex-lånet.

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

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

de

Verksamhet

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

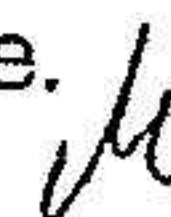
Risker avseende driftskostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll.

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

Finansiella risker framgår av not 10.

Aktien och aktiekapitalet

Den 31 december 2023 fördelade sig aktiekapitalet i bolaget på 6 612 250 styck A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.



Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning</i>					
Hysesintäkter	tkr	161 336	222 727	235 874	225 782
Fastigheternas driftsnetto	tkr	124 069	161 336	183 222	169 743
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	tkr	-39 304	-112 042	262 415	-167 309
Resultat före skatt	tkr	-5 569	-154 315	303 342	-114 096
<i>Balansräkning</i>					
Balansomslutning	tkr	2 822 175	3 369 620	5 492 216	5 622 229
Verkligt värde fastigheter	tkr	2 510 000	2 480 000	4 170 000	4 780 000
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>					
Uthyrningsgrad	%	90,1%	81,9%	83,9%	80,9%
Soliditet	%	40,0%	52,2%	45,7%	37,7%
Direktavkastning	%	4,9%	6,5%	4,4%	3,6%
<i>Kassaflödesanalys</i>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	tkr	33 735	-42 541	-940 896	83 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	tkr	13 432	824 148	1 599 102	-453 115
Kassaflöde från finansieringverksamheten	tkr	-557 713	-1 075 428	-647 472	369 214
<i>Definitioner</i>					
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			

dk

Förslag till disposition av vinst eller förlust för moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande medel (i kr):

Balanserade medel	6 043 794
Årets resultat	<u>71 659 296</u>
Kronor	<u>77 703 090</u>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras så att

Utdelning till ägarna	70 000 000
I ny räkning överförs	<u>7 703 090</u>
Kronor	<u>77 703 090</u>

Utdelning per aktie (kr) 10,59

Styrelsen föreslås bemyndigas besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

u

Rapport över totalresultat koncern

Tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter	3	161 336	222 727
Driftskostnader	4,6	-33 808	-55 902
Reparationer och underhåll		-3 460	-5 489
Driftsnetto		124 069	161 336
Centrala administrationskostnader	4,5,6	-17 612	-26 760
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	-39 304	-112 042
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	9	346	-102 865
Rörelseresultat		67 499	-80 331
Finansiella intäkter	7	33 014	14 917
Finansiella kostnader	7	-106 082	-88 901
Resultat efter finansiella poster		-5 569	-154 315
Skatt		-20 094	256 520
Årets resultat		-25 664	102 205

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. *JK*

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		12	0
Förvaltningsfastigheter	9	2 510 000	2 480 000
Fordringar hos koncernföretag	10	0	82 747
Derivat	10	7 262	7 496
Uppskjutna skattefordringar	8	28 474	28 509
Summa anläggningstillgångar		2 545 748	2 598 752
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13,10	1 194	9 537
Fordringar hos koncernföretag	10	75 548	438 473
Övriga fordringar	10	14 881	37 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 081	66 807
Likvida medel	10,12	145 724	218 404
Summa omsättningstillgångar		276 427	770 869
SUMMA TILLGÅNGAR		2 822 175	3 369 621

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	6 612	6 612
Balanserade vinstmedel och årets resultat	17	1 122 495	1 753 158
Summa eget kapital		1 129 107	1 759 770
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10,11	1 259 979	1 212 692
Uppskjutna skatteskulder	8,10	326 267	306 207
Övriga långfristiga skulder	10	16 644	16 644
Summa avsättningar		1 602 889	1 535 543
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	9 835	4 028
Övriga skulder	10	52	295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	80 292	69 984
Summa kortfristiga skulder		90 179	74 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 822 175	3 369 620

Rapport över förändring eget kapital koncern

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

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

h

Rapport över kassaflöden koncern

Tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 499	-80 331
<i>Icke kassaflödespåverkande poster:</i>			
Orealiserad värdeförändring fastighet		39 304	112 042
Erhållen ränta		33 014	14 917
Betald ränta		-106 082	-88 901
Betald skatt			-268
Nettoflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		33 735	-42 541
Förändringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		422 046	442 524
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		15 820	-36 222
Nettoflöde från den löpande verksamheten inklusive rörelsekapital		471 601	363 761
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-69 315	0
Ökning/minskning av långfristiga koncernfordringar		82 747	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	824 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 432	824 148
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	19		131 873
Ökning/minskning av utlåning		47 287	-113 117
Amortering av lån	19		-1 094 184
Utdelning		-605 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-557 713	-1 075 428
Årets kassaflöde		-72 680	112 481
Likvida medel vid början av året		218 404	105 923
Likvida medel vid året slut		145 724	218 404
Varav spärrade medel		0	0

Not 1 Företagsinformation

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

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

Koncernens företagsadress är:

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

De finansiella rapporterna avser Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörandet vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma.

Not 2 Väsentlig information om redovisningsprinciper

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.

Grunder för upprättandet av koncernredovisningen

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

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

Förvärv av dotterbolag/rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår och redovisas under posten resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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.

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

dh

Not 2.1 Väsentlig information om redovisningsprinciper

2.1.1 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

2.1.2 Finansiella instrument

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

2.1.2.1 Finansiella tillgångar

ÖFSs finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde frånsett derivatinstrument som värderas till vekligt värde via resultatet. För mer information hänvisas till not 10.

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. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och kundfordringar. För övriga fordringar, fordringar på koncernföretag och likvida medel tillämpar koncernen den generella metoden.

För vidare beskrivning av koncernens kreditrisk och metod för förväntade kreditförluster se Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. ÖFS II:s kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart.

jk

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.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.
För mer information hänvisas till not 10.

2.1.2.2 *Finansiella skulder*

Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

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

2.1.2.3 *Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument*

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor, och kategoriseras därför som nivå 2. Verkligt värde för derivaten framgår av not 9.

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.

jk

2.1.3 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingportfölj bestod till och med september 2022 av en tomträttsavgäld i Terminal RE Gullbergsvass AB. I september 2022 såldes bolaget och ingen leasingskuld eller tomträttsavgäld föreligger för utgången av räkenskapsåret 2022 eller 2023.

2.1.4 Intäkter

Hyresintäkter

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

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

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter 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 förvaltningsfastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen under posten Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter.

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. För mer information hänvisas till not 7.

2.1.5 Utdelning

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

2.1.6 Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.1.7 Nya och omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB har sett över de redovisningsprinciper som angetts och har kvar de som Koncernen anses vara väsentliga.

M

Ändringar i IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel (definition av uppskattningar)

Ändringarna inför en definition av uppskattning med syfte att klargöra skillnaden mellan förändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel.

Ändringarna har inte gett någon påverkan på Koncernen.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion)

Ändringarna innebär ett tydliggörande att uppskjuten skatt ska redovisas på sådana transaktioner som ger upphov till både en tillgång och en skuld. Ett exempel på sådana transaktioner är nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt anskaffningsvärde för materiella anläggningstillgångar hänförliga till avsättning för uppskattade framtida utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande. Ändringarna ska tillämpas retroaktivt.

Denna ändring påverkar inte Koncernen.

2.1.8 Nya eller ändrade standarder efter 2023

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

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

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

Syftet med ändringarna är att förtydliga:

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

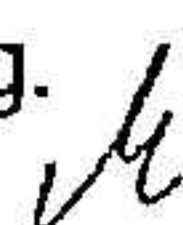
Ändringarna i IAS 1 förtydligar även att det är förhållandena på balansdagen som ligger till grund för att bestämma hur en skuld ska klassificeras och att ledningens förväntningar avseende huruvida lånevillkor kommer, eller inte kommer, att brytas i framtiden inte är relevanta för klassificeringen. Båda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

Ändringen bedöms för närvarande inte få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter den period den tillämpas första gången. Koncernen kommer dock löpande beakta och utvärdera ändringarna vid eventuellt tecknande av nya kreditavtal.

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

IFRS 16 Leasing

Ändringarna i IFRS 16 innebär införandet av en ny punkt som reglerar den redovisningsmässiga behandlingen av leasingskulder i en sale and leaseback-transaktion. Efter en försäljning måste en säljare/leasetagare värdera leasingskulden så att inget belopp redovisas i vinst eller förlust till följd av den bibehållna nyttjanderätten. Koncernen anser i dagsläget att den nya standarden inte kommer innebära en väsentlig förändring.



Not 2.2 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:

2.2.1 Betydande bedömningar

2.2.1.1 Uppskjutna skattefordringar

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

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

2.2.2 Betydande uppskattningar och antaganden

2.2.2.1 Värdering förvaltningsfastigheter

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

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

U

Not 3 Hyresintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	161 336	222 727
Summa	161 336	222 727

Koncernen som leasegivare

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	145 141	134 192
2 - 5 år	427 658	438 611
Mer än 5 år	554 584	603 373
Summa	1 127 384	1 176 176

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftskostnader	-33 808	-55 902
Centrala administrationskostnader	-17 612	-26 760
Summa	-51 419	-82 662

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftskostnader		
Mediakostnader	-7 084	-16 514
Marknad	-917	-4 131
Drift och underhåll	-15 329	-24 519
Övriga fastighetskostnader	-10 478	-10 738
Summa	-33 808	-55 902

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Centrala administrationskostnader		
Management arvode	-16 032	-25 724
Revisionsarvode	-1 015	-885
Advokatkostnader	-565	-151
Summa	-17 612	-26 760

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-37 268	-61 391
Summa direkta fastighetskostnader	-37 268	-61 391

I fastighetskostnader ingår driftskostnader, fastighetsskatt, reparation och underhåll.

h

Not 5 Ersättning till revisorer

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	-668	-662
Andra utförda tjänster	-347	-223
Summa direkta fastighetskostnader	-1 015	-885

Not 6 Löner och ersättningar till anställda

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Styrelseledamöter		
Antal styrelseledamöter per balansdagen	2	2
Varav män %	50%	100%

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

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från koncernbolag	9 318	9 742
Övriga finansiella intäkter	23 696	5 175
Summa ränteintäkter enligt effektivmetoden	33 014	14 917

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-80 113	-73 883
Övriga finansiella kostnader	-25 969	-15 018
Summa räntekostnader enligt effektivmetoden	-106 082	-88 901

Not 8 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultaträkning koncernen		
Justering avseende skatter för föregående år	0	-268
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-20 094	256 788
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-20 094	256 520

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-5 569	-154 315
Skattekostnad beräknat på 20,6% (20,6%)	1 147	31 789
Ej skattepliktiga intäkter/Ej avdragsgilla kostnader	49	251 984
Justering avseende skatter för föregående år	0	-268
Ej aktiverade underskott	-12 371	-12 503
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-8 919	-11 980
Effekt av omvärdering temporära skillnader		-2 501
Total skattekostnad	-20 094	256 520

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -405,8 % (125,8%).

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 31-dec-23	Uppskjuten skatteskuld 31-dec-23	Uppskjuten skattefordran 31-dec-22	Uppskjuten skatteskuld 31-dec-22
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter		315 642		295 263
Övriga temporära skillnader:				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter		11 817		10 944
Temporära skillnader derivat		-1 192		
Aktiverade underskottsavdrag	28 474		28 509	
Summa	28 474	326 267	28 509	306 207

**Redovisas enligt följande i Rapport över
finansiell ställning**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar	28 474	28 509
Uppskjutna skatteskulder	326 267	306 207
Uppskjutna skatter netto	297 792	277 698

Underskottsavdrag:

	2023-12-31	2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag där hänsyn ej tagits till uppskjuten skatt	489 714	429 659
Potentiell uppskjuten skattefordran 20,6% (20,6%)	100 881	88 510

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

ih

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	2 480 000	4 170 000
Verkligt värde sålda fastigheter	0	-1 740 000
Investeringar i ny- till och ombyggnad	69 305	162 042
Orealiserade värdeförändringar	-39 304	-112 042
Verkligt värde vid årets slut	2 510 000	2 480 000

Årets förändring per geografiskt område

	Stockholm
Verkligt värde vid årets början	2 480 000
Förbättringsinvesteringar	69 305
Orealiserade värdeförändringar	-39 304
	2 510 000

Värderingsmodell

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

För värdering av fastigheten Posten 1 i Solna har Newsec anlåtats som ett externt värderingsinstitut. Bolaget har till värderaren lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. För Posten 1 har en 23-årig kalkylperiod använts. Angagandet 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 hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontrakttidens slut

- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

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

sk

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på Bolagets fastighetsportfölj till 2 510 000 tkr (2 480 000 tkr). Det samlade verkliga värdet på fastigheten har ökat under året. Den värdeuppgång som har skett för fastigheten förklaras framför allt av tecknade avtal som inneburit ökad förväntan på förbättrat framtida kassaflöde, ökade intäkter och investeringar och modernisering av fastigheterna. Fastighetsmarknaden har under 2022 stannat upp. Detta har dock inte påverkat fastigheten då bland annat fler ytor hyrs ut vilket skapar ett högre intäktstillflöde och därmed också en högre värdering.

På årsbasis har avkastningskraven justerats ned. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 6,0 % (5,8 %) för Posten 1. Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på drygt 1,2 % (2,1 %). Under året har totalt 69 tkr (162 942 tkr) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2023-12-06
Inflationsantagande, %	2 % från 2024 till och med 2045
Kalkylperiod, år	23 år
Direktavkastning, %	6,00%
Kalkylränta, %	8,1
Långsiktig vakans, %	7%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan tkr
Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 89 200 tkr
Kalkylränta	+/- 0,5 procentenheter	+/-152 600 tkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	+/-61 300 tkr

Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

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

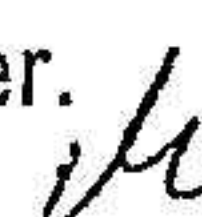
Förväntade kreditförluster

Hyres- och kundfordringar

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

Fordringar hos koncernföretag och övriga fordringar

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



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

Likvida medel

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

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

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

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

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

	31-dec-23			
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	1 194		1 194	1 194
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	0		0	0
Derivat		7 262	7 262	7 262
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	75 548		75 548	75 548
Övriga kortfristiga fordringar	11 056		11 056	11 056
Likvida medel	145 724		145 724	145 724
Summa	233 521	7 262	240 783	240 783

Derivat som uppgår till 7 262 tkr är i sin helhet värderade inom Nivå 2 enligt IFRS 13:s verkligt värde hierarki.

	31-dec-23	
	Netto-vinster	Netto-förluster
Derivat	0	5 787
Summa	0	5 787

31-dec-23

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Ovriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning		1 259 979	1 259 979	1 259 979
Övriga långfristiga skulder		16 644	16 644	16 644
Övriga kortfristiga skulder		52	52	52
Leverantörsskulder		9 835	9 835	9 835
Summa	0	1 286 510	1 286 510	1 286 510

31-dec-22

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	9 537		9 537	9 537
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	82 747		82 747	82 747
Derivat		7 496	7 496	7 496
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	438 473		438 473	438 473
Övriga kortfristiga fordringar	37 648		37 648	37 648
Likvida medel	218 404		218 404	218 404
Summa	786 809	7 496	794 305	794 305

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

31-dec-22

	Netto- vinster	Netto- förluster
Derivat	7 415	0
Summa	7 415	0

h

31-dec-22

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Ovriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	0	1 212 692	1 212 692	1 212 692
Övriga långfristiga skulder	0	16 644	16 644	16 644
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	4 028	4 028	4 028
Summa	0	1 233 364	1 233 364	1 233 364

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

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

- i) förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- ii) lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- iii) förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- iv) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- v) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

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

Valutarisk

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

Ränterisk

Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna.

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter.

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

Räntekänslighet

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

Kreditrisk

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

Kreditrisken för finansiella tillgångar som 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

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

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

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

	År 1	År 2	Å 3-5	Förväntat kassaflöde 2022	
				Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	62 143	1 215 990			1 278 133
Övriga långfristiga skulder	0	0	1 000	15 644	16 644
Leverantörsskulder	4 028	0	0	0	4 028
Övriga kortfristiga skulder	69 984	0	0	0	69 984
Summa	136 155	1 215 990	1 000	15 644	1 368 789

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

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 349 397	1 395 101
Summa eget kapital	1 129 107	1 759 770
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,20	0,79
<i>Målsättning lägre än 1,60</i>		

Finansiering av koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 260 207	1 215 964
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 129 107	1 759 770
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,12	0,69
<i>Målsättning lägre än 1,50</i>		

	2023-12-31	2022-12-31
Soliditet	40,0%	52,2%
<i>Målsättning minst 30 %</i>		

Not 11 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	1 260 207	1 215 964
Summa långfristiga skulder	1 260 207	1 215 964
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)		
Skulder till koncernföretag		
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	1 260 207	1 215 964

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallostruktur lån		
<i>Förfallotid</i>		
2024	0	1 215 964
Summa	1 260 207	1 215 964

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

Ränteförfallostruktur

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

	Externa kreditgivare		Total portfölj		2022-12-31
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	
Inom 1 år				2,75% +	
1 - 2 år	1 215 964	2,75% + Stibor	1 215 964	Stibor	
Summa	1 215 964		1 215 964		

Koncernen har ingått nya avtal per den 12 april 2021. Det nya låneavtalet gäller till och med den 15 maj 2023. Koncernen har option på förlängning med totalt två år, ett år i taget. Koncernen har valt att utnyttja denna option under 2023 varav lånet fortfarande presenteras som långsiktigt. Beräknade räntor fram till 2025 ingår i kassaflödet (se not 10).

Not 12 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	145 724	218 404
Summa	145 724	218 404

Not 13 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	0	18
Andra kundfordringar	1 194	9 519
Summa	1 194	9 537

Not 14 Leasing

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingportfölj bestod fram till 2022 av ett tomträttsavtal i dåvarande dotterbolaget Terminal RE Gullbergsvass AB. Bolaget såldes under 2022.
För koncernen som leasegivare, se not 3.

	2023-12-31	2022-12-31
Värde på nyttjanderättstillgång per balansdagen	0	0
Leasingbetalningar som belastat resultaträkningen under räntekostnader	0	-3 834
Kassautflöde hänförligt till leasingavtal	0	-3 834

de

Not 15 Ställda säkerheter för egna skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 378 000	1 378 000
Pantsatta bankkonton	129 517	112 051
Aktier i dotterbolag	1 044 791	1 142 114
	2 552 308	2 632 165

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	16 920	15 454
Förutbetalda hyresintäkter	63 371	54 530
Summa	80 292	69 984

Not 17 Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier		
Ingående balans	6 612	6 612
Utgående balans	6 612	6 612

Utdelning

För räkenskapsåret 2022 har bolaget lämnat utdelning om 605 000 tkr. För 2023 har förslag om utdelning lagts om totalt 70 000 tkr.

Egna aktier

Bolaget har inga egna aktier.

Aktien och aktiekapitalet

Den 31 december 2023 fördelade sig aktiekapitalet i bolaget på 6 612 250 styck A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1 kr/aktie.

Alla aktier i det egna kapitalet är fullt betalda.

Not 18 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

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

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

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

Audrey Scandinavian Midco S.a.r.l	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	556 230	989 392
Lämnad utdelning	-605 000	-850 000
Nya lämnade lån	115 000	408 000
Balanserad ränta	9 318	8 838
Utgående balans	75 548	556 230

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten


Förändring i finansiella skulder	2022-01-01	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkan		2022-12-31
			Aktivering ränta	Omklassifisering	
Långfristiga räntebärande finansiella skulder	2 175 003	-962 311	0	0	1 212 692
Utgående balans	2 175 003	-962 311	0	0	1 212 692

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

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt, däremot kommer höjda räntor att påverka bolagets räntekostnader när nuvarande räntesäkringsavtal löper ut i maj 2024.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter balansdagen.



Rapport över totalresultat för moderföretaget

Tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Administrationskostnader	5,6,7	-5 110	-6 868
Övriga rörelseintäkter		1 361	1 071
Rörelseresultat		-3 749	-5 797
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i koncernföretag		80 000	600 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	9 672	7 727
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-14 264	-6 244
Resultat efter finansiella poster		71 659	595 686
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		71 659	595 686

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

A

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	10	2 750	2 750
Fordringar hos koncernföretag	11	0	82 747
Summa anläggningstillgångar		2 750	85 497
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	149 534	455 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	35 009
<i>Kassa och bank</i>			
Likvida medel	11	9 520	46 459
Summa omsättningstillgångar		159 054	536 749
SUMMA TILLGÅNGAR		161 804	622 246

Je

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (6 612 250 aktier, kvotvärde 1 SEK)		6 612	6 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 044	15 357
Årets resultat		71 659	595 686
Summa eget kapital		84 315	617 655
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	77 211	4 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278	274
Summa kortfristiga skulder		77 488	4 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 804	622 246

lh

Kassaflödesanalys för moderföretaget

Tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 749	-5 797
Erhållen utdelning		80 000	
Erhållen ränta		9 672	7 727
Betald ränta		-14 264	-32 426
Nettoflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		71 659	-30 496
Förändringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		334 742	1 016 520
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		78 913	-56 581
Nettoflöde från den löpande verksamheten inklusive rörelsekapital		485 314	929 443
Investeringsverksamheten			
Förändringar i fordringar hos koncern- och intresseföretag		82 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		82 747	0
Finansieringsverksamheten			
förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)			-85 115
Utdelning		-605 000	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-605 000	-935 115
Årets kassaflöde		-36 939	-5 672
Likvida medel vid början av året		46 459	52 131
Likvida medel vid året slut		9 520	46 459
Varav spärrade medel		0	0

Moderföretagets förändring i eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	6 612	865 358	871 970
Utdelning		-850 000	-850 000
Årets resultat		595 686	595 686
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 612	611 044	617 656

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 612	611 044	617 656
Utdelning		-605 000	-605 000
Årets resultat		71 659	71 659
Utgående eget kapital 2023-12-31	6 612	77 703	84 315

u

Not 1 Företagsinformation

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

Moderbolaget äger en fastighet genom dotterbolaget Terminal RE Tomtebodan AB - Posten 1 i Stockholm. Total uthyrningsbar area är 84 629 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 2 510 000 tkr kronor per 2023-12-31.

Koncernens företagsadress är:

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

De finansiella rapporterna avser Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörandet vid styrelsesammanträdet och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

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.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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.

2.1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1.1 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.1.2 Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

A

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

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

Kreditrisk

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

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

2.1.3 Aktier i dotterbolag

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

2.1.4 Redovisning av kassaflöde

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

Not 3 Kapital 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 2023-12-31 hade bolaget en soliditet om 4,9% (99,3).

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:

4.1 Betydande uppskattningar och antaganden

Värdering av aktier i dotterföretag och prövning av nedskrivningsbehov

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

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Administrationskostnader		
Advokat- och konsultarvoden	0	-70
Arvode till revisorer (se not 7)	-376	-361
Arvode för asset management	-3 115	-5 088
Summa	-3 491	-5 519

Not 6 Löner och ersättningar till anställda och övriga arvoden

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

Not 7 Ersättning till revisorer

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	-338	-387
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-38	26
Summa	-376	-361

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:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från koncernbolag	9 318	7 490
Ränteintäkter från bank	354	237
Summa ränteintäkter enligt effektivmetoden	9 672	7 727
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-14 253	-6 233
Övriga finansiella kostnader	-11	-10
Summa räntekostnader enligt effektivmetoden	-14 264	-6 243

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultaträkning moderbolaget		
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	0	0
Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	71 659	595 686
Skattekostnad beräknat på 20,6% (20,6%)	-14 762	-122 711
Ej skattepliktiga intäkter	16 473	123 586
Ej utnyttjat underskott	-768	-1 182
Effekt koncernkvittning räntenetto	0	308
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-944	0
Total skattekostnad	0	0

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

Not 10 Aktier i dotterföretag

Dotterföretagen samt dotterföretagens dotterföretag inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	297 150	297 150
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående redovisat anskaffningsvärde	297 150	297 150
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-294 400	-294 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-294 400	-294 400
Utgående redovisat värde	2 750	2 750

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB	100%	100%	1 000	700
Terminal RE Office Holdco AB	100%	100%	50 000	2 050

	Org. Nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Öffentliga Fastigheter i Sverige C AB	556633-7886	Stockholm	5 969	1 692
Terminal RE Office Holdco AB	559124-0105	Stockholm	712 872	43 787

Dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB

	Org. Nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Terminal RE Tomtebodan AB	556987-1030	Stockholm	-802 864	-136 855
Terminal RE Office Intermediary AB	559126-1861	Stockholm	166	-100

Not 11 Finansiella instrument

31-dec-23				
	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	149 534	0	149 534	149 534
Upplupna räntor	0	0	0	0
Likvida medel	9 520	0	9 520	9 520
Summa	159 054	0	159 054	159 054

31-dec-23				
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Ovriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	0	77 211	77 211	77 211
Upplupna kostnader	0	278	278	278
Summa	0	77 488	77 488	77 488

31-dec-22				
	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	538 028	0	538 028	538 028
Upplupna räntor	35 009	0	35 009	35 009
Likvida medel	46 459	0	46 459	46 459
Summa	619 496	0	619 496	619 496

31-dec-22				
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Ovriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	0	4 317	4 317	4 317
Upplupna kostnader	0	274	274	274
Summa	0	4 591	4 591	4 591

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter balansdagen. *h*

Förslag till vinstdisposition för moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kr):

Balanserade vinstmedel	6 043 794
Årets resultat	<u>71 659 296</u>
Kronor	<u>77 703 090</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Utdelning till ägarna	70 000 000
I ny räkning överförs	<u>7 703 090</u>
Kronor	<u>77 703 090</u>

Utdelning per aktie 10,59

Styrelsen föreslås bemyndigas besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas

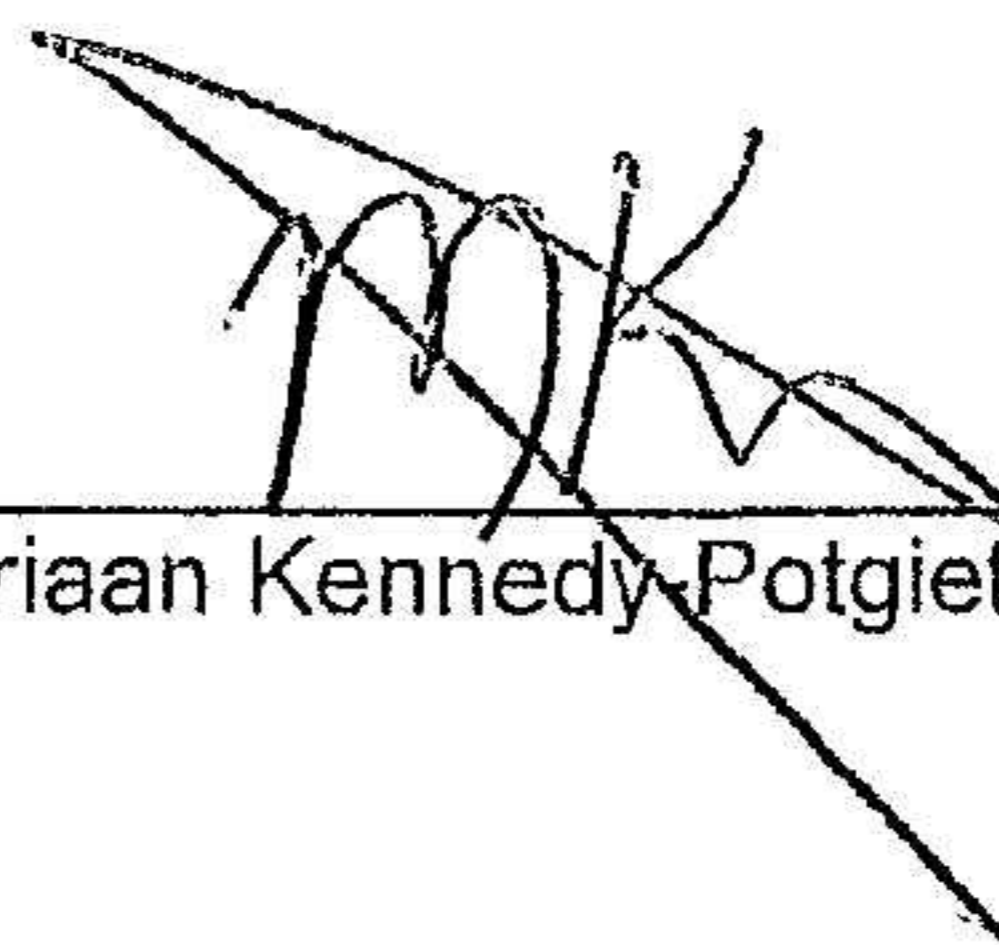
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen har den 10/06/2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 17/06/2024



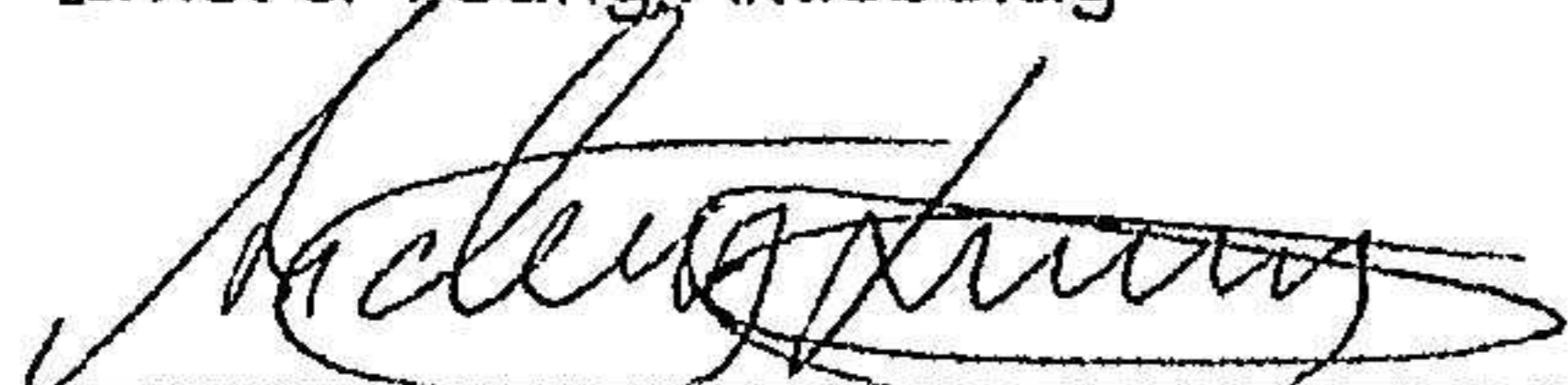
Alexander Hummerhielm



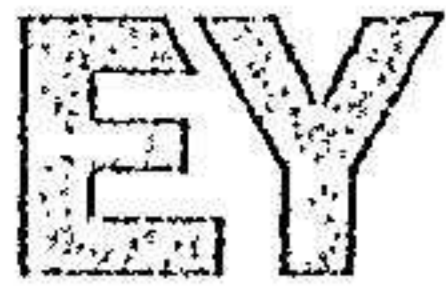
Mariaan Kennedy Potgieter

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-06-12

Ernst & Young Aktiebolag



Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062002999

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 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better
working world

2024062003000

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 12 Juni 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor