

AB Platzer Nordstaden 14:1
Org nr 556668-6001

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i AB Platzer Nordstaden 14:1 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-04-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 2025-04-25


Johanna Hult Rentsch

AB Platzer Nordstaden 14:1
Org nr 556668-6001

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Platzer Nordstaden 14:1, med säte i Göteborg, äger fastigheten Nordstaden 14:1, vilken ligger i Göteborgs kommun.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Platzer Fastigheter AB.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Räkenskapsåret 2024 innebar vändningen för Riksbankens styrränta då den sista höjningen genomfördes i september 2023. Under året har Riksbanken istället sänkt styrräntan vid fem tillfällen. Styrräntan påverkar bland annat Stiborräntan som ligger till grund för upplåning till rörlig ränta. Vid ingången av 2024 var Stiborräntan för 3-månader ca 4,05% och vid slutet av året ca 2,55%. Under 2025 väntas sannolikt ytterligare ett par styrräntesänkningar under det första halvåret. För bolaget som inte har någon egen räntesäkring har ränteförändringar full effekt på resultatet innevarande och kommande år.

Bolagets ledning genomför kontinuerligt analyser och riskbedömningar av bolagets och dess hyresgästers verksamheter för att stärka bolagets fortsatta utveckling.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter	tkr	28 311	26 384	23 339	22 545
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 437	-1 193	2 687	4 191
Balansomslutning	tkr	578 859	575 750	581 828	569 026
Soliditet	%	0	18	19	21

Ägarförhållanden

AB Platzer Nordstaden 14:1 är ett helägt dotterbolag till AB Platzer Väst. AB Platzer Väst ägs till 100 % av Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 817 187
Årets resultat	-1 169 758
	<hr/>
kronor	<u>647 429</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	647 429
	<hr/>
kronor	<u>647 429</u>

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	28 311	26 384
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-4 231	-3 822
Administrativa kostnader	6	-694	-856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 570	-13 725
Summa rörelsens kostnader		-11 495	-18 403
Rörelseresultat	8	16 816	7 981
Resultat från finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 838	10 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 217	-19 196
Summa resultat från finansiella poster		-11 379	-9 174
Resultat efter finansiella poster		5 437	-1 193
Bokslutsdispositioner	9	-5 257	2 995
Skatt på årets resultat	10, 11	-1 350	-1 366
Årets resultat		-1 170	436

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	311 907	318 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	154	84
		<u>312 061</u>	<u>318 561</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>312 061</u>	<u>318 561</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4		
Kundfordringar		34	-
Fordringar hos koncernföretag		264 742	256 358
Övriga kortfristiga fordringar		1 018	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 004	751
		<u>266 798</u>	<u>257 189</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>266 798</u>	<u>257 189</u>
Summa tillgångar		<u>578 859</u>	<u>575 750</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 817	101 381
Årets resultat		-1 170	436
		647	101 817
Summa eget kapital		747	101 917
Obeskattade reserver	14	1 968	3 411
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	35 080	34 714
Summa avsättningar		35 080	34 714
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 15	275 000	-
Summa långfristiga skulder		275 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	-	275 000
Leverantörsskulder		162	119
Skulder till koncernföretag		263 870	157 170
Aktuella skatteskulder		1 549	1 423
Övriga kortfristiga skulder		-	237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483	1 759
Summa kortfristiga skulder		266 064	435 708
Summa eget kapital och skulder		578 859	575 750

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	100	97 672	3 709	101 481
Fondemission	97 672	-97 672		-
Nedsättning aktiekapital	-97 672		97 672	-
Årets resultat			436	436
Eget kapital 2023-12-31	100	0	101 817	101 917
Utdelning enligt beslut på årsstämman			-100 000	-100 000
Årets resultat			-1 170	-1 170
Eget kapital 2024-12-31	100	0	647	747

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden utgjordes i sin helhet av uppskrivning fastighet.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 816	7 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	6 570	13 725
Erhållen ränta	10 838	10 022
Erlagd ränta	-22 217	-19 196
Erhållen/Betald skatt	-858	-
	<u>11 149</u>	<u>12 532</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-34	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 575	-7 406
Ökning/minskning leverantörsskulder	43	-8
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	98 487	-4 872
	<u>100 070</u>	<u>246</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-70	-241
	<u>-70</u>	<u>-241</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning av övriga långfristiga skulder	-	-5
Utbetald utdelning	-100 000	-
	<u>-100 000</u>	<u>-5</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Nordstaden 14:1, per den 31 december 2024, har undertecknats av styrelsen den dag som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 25 april 2025 för fastställande. AB Platzer Nordstaden 14:1, organisationsnummer 556668-6001, har sitt säte i Göteborg. Bolaget är dotterföretag till AB Platzer Väst, org nr 556710-4558, med säte i Göteborg. Moderföretaget för hela koncernen är Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, med säte i Göteborg. Platzer Fastigheter Holding AB (publ) upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i.

Bolaget är registrerat i Sverige och huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Lilla Bommen 8 i Göteborg.

Bolaget skall effektivt med miljöhänsyn och med hög kvalitet utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om going concern.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader. Tillfälliga rabatter belastar den period de avser.

Redovisning av elstöd

Erhållet elstöd har redovisats som en minskning av fastighetskostnader. Elstöd som återbetalas till hyresgäster har redovisats som en minskning av hyresintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande för fastigheten. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivningar

Varje år genomförs en intern fastighetsvärdering och när denna indikerar att en fastighet minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga verkliga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens verkliga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilka de hänförs till.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar och lånefordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger, även om faktura ej erhållits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfallit eller när bolaget förlorat kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning av finansiella instrument

Bolaget bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i bolagets resultaträkning. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i bolagets resultaträkning.

Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Bolagets hyresfordringar redovisas till det belopp som väntas bli inbetalt efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Hyresfordringarnas förväntade löptid är kort varför det redovisade värdet överensstämmer med det nominella värdet eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

Not som visar åldersfördelning på kundfordringar/hyresfordringar har utelämnats på grund av att balanspostens saldo ej är väsentligt.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulders förväntade löptid

är kort, varför det redovisade värdet överensstämmer med det nominella värdet eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

Låneskulder

Låneskulder består av skulder till kreditinstitut. Dessa redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader, och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har förväntad löptid på längre än 12 månader medan kortfristiga har en löptid på kortare än tolv månader.

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år med de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende bolagets redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 7 Förvaltningsfastigheter. Utifrån dessa värderingar bedömer bolaget om det finns något nedskrivningsbehov.

När det finns en indikation på att en fastighet minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Not 4 Finansiella risker och finanspolicyer

Eftersom bolaget ingår i koncernen Platzer Fastigheter Holding AB sker bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten på koncernnivå och det är även där riskhantering samt känslighetsanalys utförs.

Finansiella riskfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker, marknadsrisk (främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med Platzers finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på det finansiella resultatet och begränsa dess ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivatinstrument (ränteswappar) för att minska viss ränteriskexponering. I detta bolag finns inga derivatinstrument.

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB fastställer varje år finanspolicyn. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen skall bedrivas. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten skall begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Policyn fastställer hur kontroll och resultatutvärdering skall ske av finansverksamheten och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policyn kräver godkännande av

styrelsen. Styrelsen erhåller vid varje ordinarie styrelsemöte en finansrapport. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finansrapporten basfakta om lånevolym, derivatinstrument, förfallostruktur och likviditetsprognos.

Marknadsrisk

Ränterisk

Bolaget har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar bolagets nettoresultat negativt. Under 2024 bestod bolagets upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Platzerkoncernen begränsar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en väl avvägd förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta, som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen skall hålla sig inom.

Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar). Bolaget använder dock inga derivatinstrument.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (0,2 år). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 0,2 år (0,2 år).

Valutarisk

Bolaget har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk).

Prisrisk

Bolaget har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Bolagets kreditrisk innefattar främst hyresfordringar.

Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolagets kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott. Om det kan anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under hyresperioden.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten skall Platzerkoncernen sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer skall eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. Bolaget ingår i ett koncernkonto.

För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med ett års framförhållning.

Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 procent av lånestockens avtal skall förfalla under de närmast kommande 12 månaderna.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett antal långivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt skall överstiga 30 procent. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital.

Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder, förutsätts motsvara deras verkliga värden eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

Med hänsyn till kort kreditbindning motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2024-12-31			
Kundfordringar	34	-	34
Fordringar hos koncernföretag	<u>264 742</u>	<u>-</u>	<u>264 742</u>
Summa fordringar	264 776	0	264 776
Skulder till kreditinstitut	-	275 000	275 000
Skulder till koncernföretag	-	263 870	263 870
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>162</u>	<u>162</u>
Summa skulder	0	539 032	539 032
2023-12-31			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	<u>256 358</u>	<u>-</u>	<u>256 358</u>
Summa fordringar	256 358	0	256 358
Skulder till kreditinstitut	-	275 000	275 000
Skulder till koncernföretag	-	157 170	157 170
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>119</u>	<u>119</u>
Summa skulder	0	432 289	432 289

<u>2024-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	275 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	263 870	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>539 032</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>2023-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	275 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	157 170	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>432 289</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 2 355 tkr (2 136 tkr), vilket motsvarar 8 % (8 %) av de totala hyresintäkterna 2024.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	17 930	27 651
1-5 år	9 378	19 784
	<u>27 308</u>	<u>47 435</u>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

Not 6 Rörelsekostnader

Bolaget har i likhet med föregående år ej haft några anställda och ej haft några kostnader för löner eller andra ersättningar till personal.

Häri ingår bolagets andel av koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning. Av kostnaderna utgör 1 639 tkr (1 629 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 0 tkr (0 tkr).

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	272 345	272 188
Investeringar	-	157
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 345	272 345
Ingående avskrivningar	-75 894	-63 156
Årets avskrivningar	-5 583	-12 738
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 477	-75 894
Ingående uppskrivningar	122 026	123 013
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-987	-987
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	121 039	122 026
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>311 907</u>	<u>318 477</u>
Bokfört värde byggnader	237 141	239 810
Bokfört värde mark	74 087	74 087
Bokfört värde byggnadsinventarier	679	4 580

Bolaget genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på fastigheten. Förvaltningsfastigheten värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 11. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. I kassaflödesmodellen har det för år 2026 antagits en KPI-indexökning om 1% och en inflationsökning om 2% för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen antas efter år 2026 vara konstant om 2%. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

En intern värdering av bolagets fastighet har gjorts per 2024-12-31.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av koncernens fastighetsbestånd i syfte att ge vägledande information och kvalitetssäkra den interna värderingen. Normalt värderas cirka en tredjedel av beståndet. Den externa värderingen som utfördes med värdetidpunkten 2024-12-31 omfattade i år 59% av Platzers fastighetsbestånds värde per årsskiftet. Den externa värderingen utfördes av CBRE, Forum Fastighetsekonomi, Svefa samt Cushman & Wakefield.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 497-549 mkr (507-561 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Not 8 Transaktioner med närstående

Av kostnaderna utgör 1 639 tkr (1 629 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 10 773 tkr (10 020 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 7 873 tkr (5 914 tkr).

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	3 036	10 191
Förändring periodiseringsfond	-1 593	-
Lämnat koncernbidrag	-6 700	-7 196
Summa	<u>-5 257</u>	<u>2 995</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt för året	-984	-995
Uppskjuten skatt	-366	-371
Summa	<u>-1 350</u>	<u>-1 366</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	180	1 802
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-37	-371
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
Skatteeffekt av återförd ränta	-1 313	-995
Redovisad skattekostnad	<u>-1 350</u>	<u>-1 366</u>

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-366	-371
Summa uppskjuten skatt	<u>-366</u>	<u>-371</u>

	<u>Balans per</u> <u>2024-01-01</u>	<u>Redovisat över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Balans per</u> <u>2024-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	<u>34 714</u>	<u>366</u>	<u>35 080</u>
Summa	34 714	366	35 080

Även föregående års förändring redovisades över resultaträkningen.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	84	-
Under året nedlagda utgifter	70	241
Under året genomförda aktiveringar	-	-157
	—	—
Utgående nedlagda utgifter	<u>154</u>	<u>84</u>

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Aktierna är fullbetalda.

Under året har inga förändringar av aktiekapitalet skett. Under föregående år ökade bolaget aktiekapitalet genom en fondemission på 97 672 tkr. Senare gjordes en nedsättning av aktiekapitalet med 97 672 tkr.

Not 14 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	375	3 411
Periodiseringsfond 2024	1 593	-
	—	—
Summa	<u>1 968</u>	<u>3 411</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Hela skulden förfaller till betalning inom 5 år.

Bolaget har inga kovenanter.

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	275 000	275 000
Summa ställda säkerheter	<u>275 000</u>	<u>275 000</u>

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

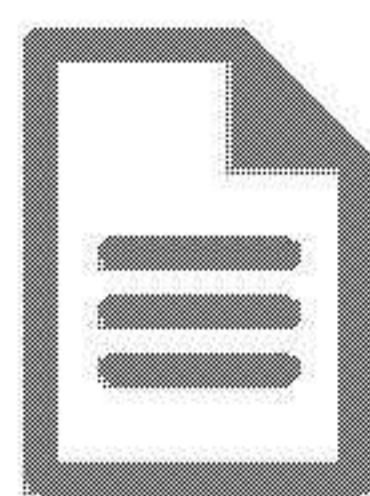
Johanna Hult Rentsch

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



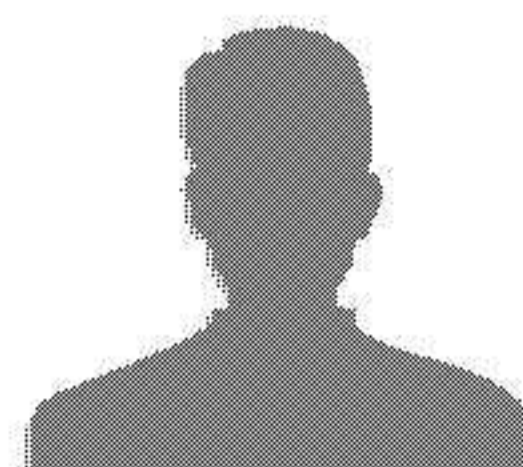
AB Platzer Nordstaden 141 2024 ÅRSR.pdf

(90038 byte)

SHA-512: a0daddf174063e3a40f3183d7e5b5027b9b03
1c488e737ca95696ed67113a04cbd0dfb9d9d05a8bdd9f
d77c927e8b634b13dd0f00a38d3b763f61041f662f637

Underskrifter

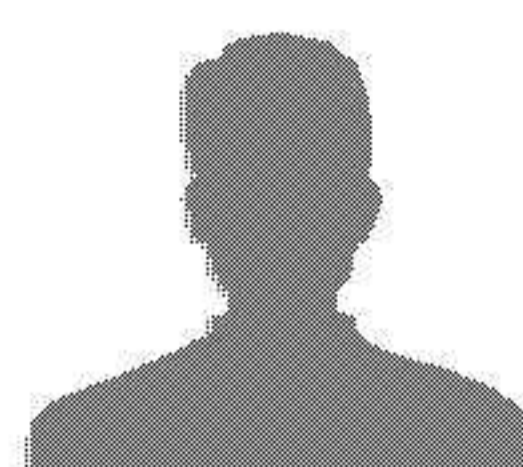
2025-04-24 11:51:45 (CET)



Johanna Margareta Hult Rentsch, AB Platzer Nordstaden 14:1

johanna.hult-rentsch@platzer.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 12:53:04 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

ulrika.ramsvik@pwc.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Nordstaden 141 2024 ÅRSR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e0ead62be64ee1bfe33baf7e655f179174152422363c4304da83aae9bfa27a7608bddb3e7ab729039216a95d94d7999d5a1920dc540b56c399df4bcba26a8
9b7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Platzer Nordstaden 14:1, org.nr 556668-6001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Nordstaden 14:1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Platzer Nordstaden 14:1s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Platzer Nordstaden 14:1.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Platzer Nordstaden 14:1 enligt god revisors sed 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 de 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. 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 huruvida 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 AB Platzer Nordstaden 14:1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Platzer Nordstaden 14:1 enligt god revisors sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

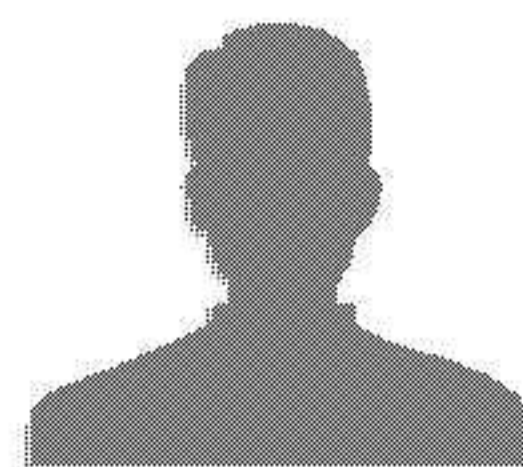
Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



Revisionsberättelse AB Platzer Nordstaden
14_1 2024.pdf
(84125 byte)
SHA-512: 6f0ec4e523a7c4ee9357d30a68713feefdf07
e7df22d64a61b5d53c49ebda33ef98f2601b9e1408f0e
d1d20d4d43d85e110abc2e5178a1df1a8444d608014a

Underskrifter

2025-04-25 11:28:06 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

ulrika.ramsvik@pwc.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse AB Platzer Nordstaden 14 1 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c60760c7682a49bcae97a04715fef431b2e3bc976f863b349414d0dc35a5a8f4db580890b2664cbc92cd0a32ac54ce8a288555c030fd2b54ddbfa6e02ab673



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.