

AB Platzer Gårdafastigheten 16:17
Org nr 556859-5309

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Gårdafastigheten 16:17 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-04-23.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2024-04-23


Johanna Hult Rentsch

AB Platzer Gårdafastigheten 16:17
Org nr 556859-5309

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Gårdafastigheten 16:17, med säte i Göteborg, äger fastigheten Gårda 16:17, vilken ligger i Göteborgs kommun. På fastigheten, som är belägen i Gårda, har under år 2022 färdigställts en 27 våningar hög skyskrapa, Kineum.

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

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Räkenskapsåret 2023 har inneburit fortsatta räntehöjningar av Riksbankens styrränta fram till september när sista höjningen genomfördes. Styrräntan påverkar bland annat Stiborräntan som ligger till grund för upplåning till rörlig ränta. Vid ingången av 2023 var Stiborräntan för 3-månader ca 2,70% och vid slutet av året ca 4,05%. Under 2024 väntas inga ytterligare styrräntehöjningar utan möjligen räntesänkningar under andra halvåret. För bolaget vars internränta säkras på koncernnivå bedöms ränteförändringar få ungefär halv effekt på resultatet innevarande och kommande år.

Bolagets ledning genomför kontinuerligt analyser och riskbedömningar av bolagets och dess hyresgästers verksamheter med anledning av fortsatt osäkerhet i framtida inflation. Verksamheten anpassas för såväl ökade fastighetskostnader som risk för försämrade hyresmarknad.

Bolaget har i januari 2023 ändrat bolagsnamn från AB Gårdafastigheten 16:17 till AB Platzer Gårdafastigheten 16:17.

Under år 2022 färdigställdes byggnationen av skyskrapan Kineum och inflyttning har genomförts successivt. Grand Hall som har tillkommit sedan projektstart färdigställdes under 2023.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hyresintäkter	tkr	136 207	46 300	26 888	26 226
Resultat efter finansiella poster	tkr	-112 466	-1 389	-2 415	2 212
Balansomslutning	tkr	2 031 917	2 116 008	1 488 529	957 737
Soliditet	%	5	26	17	6

Ägarförhållanden

AB Platzer Gårdafastigheten 16:17 ägs till 100 % av AB Platzer Väst.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	94 616 048
Årets resultat	-68 901 520
	<hr/>
	kronor
	<u>25 714 528</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 40 000 kr per aktie, totalt	20 000 000
i ny räkning överförs	<u>5 714 528</u>
	<hr/>
	kronor
	<u>25 714 528</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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 bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	136 207	46 300
Övriga rörelseintäkter		1 250	-
		<u>137 457</u>	<u>46 300</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-26 503	-9 125
Administrativa kostnader	6	-3 781	-623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-110 549	-1 742
		<u>-140 833</u>	<u>-11 490</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-140 833	-11 490
Rörelseresultat	8	-3 376	34 810
Resultat från finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 512	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 602	-36 206
		<u>-109 090</u>	<u>-36 199</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-109 090	-36 199
Resultat efter finansiella poster		-112 466	-1 389
Bokslutsdispositioner	9	42 001	-7 583
Skatt på årets resultat	10, 11	1 563	-341
		<u>-68 902</u>	<u>-9 313</u>
Årets förlust			
		-68 902	-9 313

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

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 633 599	1 724 152
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	183 228	23 404
		<hr/>	<hr/>
		1 816 827	1 747 556
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		1 816 827	1 747 556
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		963	235
Fordringar hos koncernföretag		182 014	300 222
Övriga kortfristiga fordringar		1 837	41 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 276	26 738
		<hr/>	<hr/>
		215 090	368 207
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		-	245
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		215 090	368 452
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		2 031 917	2 116 008
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		94 616	553 929
Årets förlust		-68 902	-9 313
		<u>25 714</u>	<u>544 616</u>
Summa eget kapital		<u>25 764</u>	<u>544 666</u>
Obeskattade reserver	14	<u>98 271</u>	<u>7 583</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	<u>7 698</u>	<u>9 258</u>
Summa avsättningar		<u>7 698</u>	<u>9 258</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 350 000
Leverantörsskulder		1 651	240
Skulder till koncernföretag		1 839 396	174 149
Aktuella skatteskulder		3 517	1 363
Övriga kortfristiga skulder		8 034	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 586	28 749
Summa kortfristiga skulder		<u>1 900 184</u>	<u>1 554 501</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 031 917</u>	<u>2 116 008</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	253 929	253 979
Ovillkorat aktieägartillskott		300 000	300 000
Årets resultat	—	-9 313	-9 313
Eget kapital 2022-12-31	50	544 616	544 666
Utdelning beslutad på årsstämman		-450 000	-450 000
Årets resultat	—	-68 902	-68 902
Eget kapital 2023-12-31	50	25 714	25 764

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 376	34 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		110 549	1 742
Erhållen ränta		9 512	7
Erlagd ränta		-118 602	-36 206
Betald skatt		-	-953
		<hr/>	<hr/>
		-1 917	-600
Ökning/minskning kundfordringar		-728	-128
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		286 534	-116 463
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 411	-186
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 244 275	20 007
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 529 575	-97 370
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-179 820	-519 757
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-179 820	-519 757
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	310 000
Erhållna aktieägartillskott		-	300 000
Amortering av skuld		-1 350 000	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 350 000	610 000
Årets kassaflöde		-245	-7 127
Likvida medel vid årets början		245	7 372
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	15	0	245

Noter

Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Gårdafastigheten 16:17, per den 31 december 2023, har undertecknats av styrelsen den dag som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 23 april 2024 för fastställande. AB Platzer Gårdafastigheten 16:17, organisationsnummer 556859-5309, har sitt säte i Göteborg. Bolaget ägs av 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.

AB Platzer Gårdafastigheten 16:17 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.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

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
Markanläggningar	20 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 skatteskulden som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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 koncernens 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 2023 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.

Bolaget har inga banklån utan finansieras genom koncernföretag.

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 uthyrningsperioden.

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 verkligt värde 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>
2023-12-31			
Kundfordringar	963	-	963
Fordringar hos koncernföretag	<u>182 014</u>	<u>-</u>	<u>182 014</u>
Summa fordringar	182 977	0	182 977
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	1 839 396	1 839 396
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>1 651</u>	<u>1 651</u>
Summa skulder	0	1 841 047	1 841 047
2022-12-31			
Kundfordringar	235	-	235
Fordringar hos koncernföretag	<u>300 222</u>	<u>-</u>	<u>300 222</u>
Summa fordringar	300 457	0	300 457
Skulder till kreditinstitut	-	1 350 000	1 350 000
Skulder till koncernföretag	-	174 149	174 149
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>240</u>	<u>240</u>
Summa skulder	0	1 524 389	1 524 389

<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	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	1 839 396	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>1 651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	1 841 047	0	0	0

<u>2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	1 350 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	174 149	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	1 524 389	0	0	0

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 16 793 tkr (6 045 tkr), vilket motsvarar 12 % (13 %) av de totala hyresintäkterna 2023.

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	149 935	126 322
1-5 år	491 147	467 971
>5år	1 123 483	1 019 021
	<u>1 764 565</u>	<u>1 613 314</u>

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

Not 6 Rörelsekostnader

Bolaget har 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 6 710 tkr (1 345 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 13 347 tkr (4 043 tkr).

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 739 851	206 288
Inköp	19 996	1 533 563
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 759 847	1 739 851
Ingående avskrivningar	-15 699	-13 957
Årets avskrivningar	-110 549	-1 742
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 248	-15 699
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 633 599</u>	<u>1 724 152</u>
Bokfört värde byggnader	1 199 492	1 196 486
Bokfört värde mark	34 253	34 253
Bokfört värde markanläggningar	4 645	4 889
Bokfört värde byggnadsinventarier	395 209	488 524

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 10. 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 2025 antagits en KPI-indexökning om 2 % och en inflationsökning om 2% för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen antas efter år 2025 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 2023-12-31.

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 2023-12-31 omfattade i år mer än hälften av Platzers fastighetsbestånds värde per årsskiftet. Den externa värderingen utfördes av CBRE och Forum Fastighetsekonomi.

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 2 860-3 170 mkr (3 016-3 334 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 6 710 tkr (1 345 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 9 454 tkr (0 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 101 965 tkr (0 tkr).

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-90 688	-7 583
Erhållet koncernbidrag	132 689	-
Summa	<u>42 001</u>	<u>-7 583</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	3	2
Uppskjuten skatt	1 560	-343
Summa	<u>1 563</u>	<u>-341</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-70 465	-8 972
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	14 516	1 848
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11	-
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte ingår i det redovisade resultatet	1 280	572
Skatteeffekt temporära skillnader	-1 904	-
Skatteeffekt av återförd ränta	-12 339	-5 370
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	3	2
Skattereduktion inköp inventarier 2021	-3	2 608
Redovisad skattekostnad	<u>1 563</u>	<u>-341</u>

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-8 580	-346
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	10 143	-
Uppskjuten skattereduktion inköp inventarier 2021	-3	3
Summa uppskjuten skatt	<u>1 560</u>	<u>-343</u>

	<u>Balans per 2023-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Balans per 2023-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	9 261	8 580	17 841
Avseende underskottsavdrag		-10 143	-10 143
Avseende skattereduktion inköp inventarier 2021	<u>-3</u>	<u>3</u>	
Summa	9 258	-1 560	7 698

Även föregående års förändring redovisades över resultaträkningen.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	23 404	1 037 210
Under året nedlagda utgifter	170 820	516 556
Under året genomförda omfördelningar	-10 996	-1 530 362
Utgående nedlagda utgifter	<u>183 228</u>	<u>23 404</u>

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 aktier med kvotvärde 100 kr.

Aktierna är fullbetalda.

Det har inte varit någon förändring avseende aktiekapitalet under detta eller föregående räkenskapsår.

Not 14 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	98 271	7 583
Summa	<u>98 271</u>	<u>7 583</u>

Not 15 Likvida medel

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	245
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>245</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För övriga koncernbolag		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 800 000	-
För egna skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	1 350 000
Summa ställda säkerheter	<u>1 800 000</u>	<u>1 350 000</u>

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

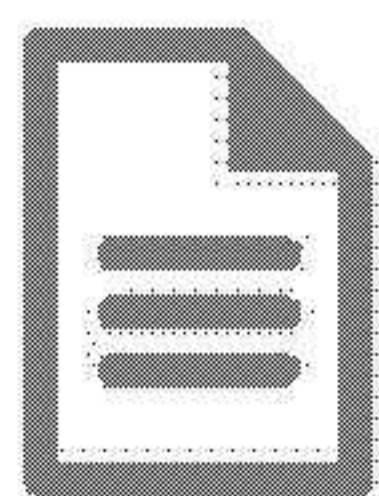
Johanna Hult Rentsch

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2024



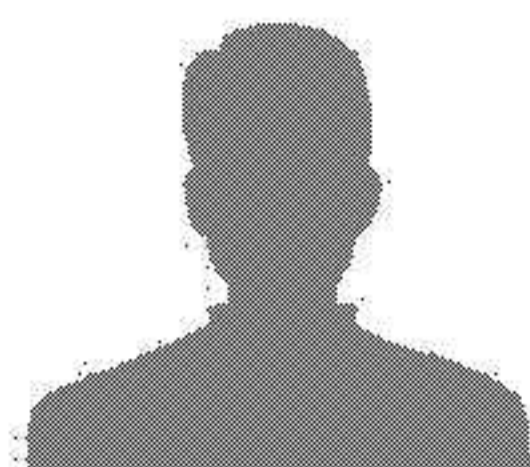
AB Platzer Gärdafastigheten 1617 2023

ÅRSR 240302.pdf

(91819 byte)
SHA-512: ef4a4090037e711e0e9ed8a5ee7bd9de830e9
4b9b39ec5eff624aa64ecdeaf38979b006e5d91e3ded01
68f52b9f05b9c106801316319517c2a3ea39ab5ecb67e

Underskrifter

2024-04-22 09:40:14 (CET)



Johanna Margareta Hult Rentsch, AB Platzer Gärdafastigheten 16:17

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

2024-04-23 13:01:47 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Gärdafastigheten 1617 2023 ÅRSR 240302

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:
85d72c4c3af1b31bf8873355ae8e7c4e5b6c674331b786198af9873c62da66d8e6429391a8ff42e292ee5ffbf4d7d41998833b357f2c49ebc1294ee03405841
c



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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Platzer Gårdafastigheten 16:17, org.nr 556859-5309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Gårdafastigheten 16:17 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Platzer Gårdafastigheten 16:17s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Gårdafastigheten 16:17.

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 AB Platzer Gårdafastigheten 16:17 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Gårdafastigheten 16:17 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Platzer Gårdafastigheten 16:17 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

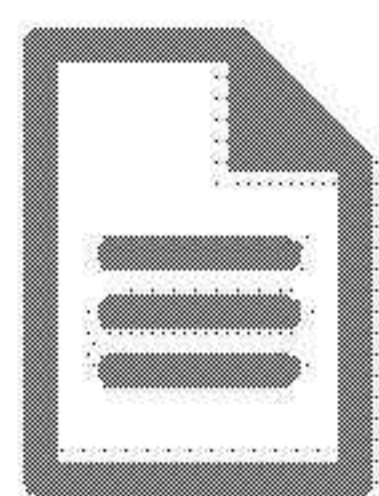
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

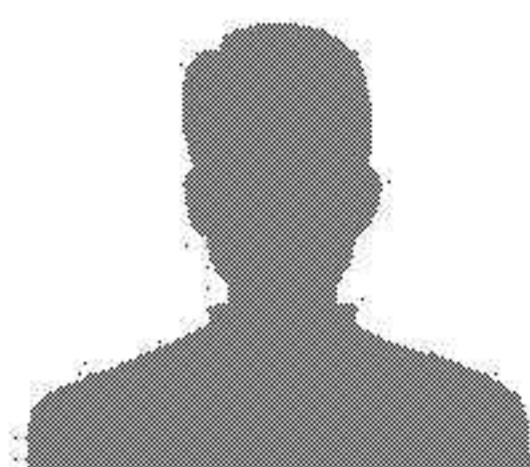
Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2024



Revisionsberättelse AB Platzer
Gårdafastigheten 16_17 2023.pdf
(84610-byte)
SHA-512: 030c0a3bd55e888cfb657d60ea320519fe8fb
11080152c9290b4594635d83824a64a0997af738862aef
4b805792eb1e1d61364a7e1bab30f6ee1b532bd4dcb15

Underskrifter

2024-04-23 12:49:49 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse AB Platzer Gårdafastigheten 16 17 2023

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:
422bc4e89fd2ecf6f1a3ab04a8741aca36a633202bbf3f26a33f4a1861d4f6d5ea3ea61f3cf0e8b8ed15aad4e38216f18342dcfac925429a172fcb31d4791d49



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.