

AB Platzer Gårda 18:24  
Org nr 559127-5580

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 Gårda 18:24 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2023-04-20.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

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

Göteborg den 2023-04-20



Per-Gunnar Persson

**AB Platzer Gårda 18:24**  
**Org nr 559127-5580**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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 Gårda 18:24, med säte i Göteborg, äger fastigheten Gårda 18:24, 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

I april 2022 inledde Riksbanken en serie räntehöjningar av styrräntan, vilket bland annat påverkar Stiborräntan som ligger till grund för upplåningen till rörlig ränta. Vid ingången av 2022 var Stiborräntan för 3-månader -0,05% och vid slutet av året 2,70%. Ytterligare ränteuppgång väntas under 2023. För bolaget som inte har någon egen räntesäkring har räntehöjningen full effekt på resultatet innevarande och kommande år.

Bolagets ledning genomför kontinuerligt analyser och riskbedömningar av bolagets och dess hyresgästers verksamheter med anledning av det fortsatta kriget i Ukraina. Verksamheten anpassas för såväl stigande priser på framförallt energi och projektkostnader som försenade leveranser av material till pågående projekt.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyresintäkter	tkr	17 544	19 547	18 472	16 792
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 810	9 343	10 119	11 782
Balansomslutning	tkr	351 615	345 758	335 509	327 262
Soliditet	%	7	3	3	1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Ägarförhållanden

AB Platzer Gårda 18:24 är ett helägt dotterbolag till AB Platzer Öst. AB Platzer Öst ägs till 100 % av Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	18 470 687
Årets vinst	1 350 715
	<hr/>
kronor	<u>19 821 402</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	19 821 402
	<hr/>
kronor	<u>19 821 402</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	5	17 544	19 547
		<u>17 544</u>	<u>19 547</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-4 397	-4 361
Administrativa kostnader	6	-189	-810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 238	-4 209
		<u>-8 824</u>	<u>-9 380</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	6, 8	-8 824	-9 380
<b>Rörelseresultat</b>		8 720	10 167
<b>Resultat från finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 718	4 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 628	-5 270
		<u>-1 910</u>	<u>-824</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 910	-824
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		6 810	9 343
Bokslutsdispositioner	9	-5 221	-8 075
Årets skattekostnad	10, 11	-238	-284
		<u>1 351</u>	<u>984</u>
<b>Årets vinst</b>		1 351	984

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	98 120	101 637
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 688	1 660
		<hr/>	<hr/>
		99 808	103 297
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 808</b>	<b>103 297</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	105
Fordringar hos koncernföretag		251 529	242 230
Aktuella skattefordringar		-	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278	109
		<hr/>	<hr/>
		251 807	242 461
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>251 807</b>	<b>242 461</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>351 615</b>	<b>345 758</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		18 471	3 486
Årets vinst		1 351	984
		<u>19 822</u>	<u>4 470</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 872</u>	<u>4 520</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	<u>6 939</u>	<u>6 890</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	<u>866</u>	<u>628</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>866</u>	<u>628</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		<u>209 576</u>	<u>209 658</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>209 576</u>	<u>209 658</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46	297
Skulder till koncernföretag		109 580	118 385
Aktuella skatteskulder		97	-
Övriga skulder		1 963	2 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 676</u>	<u>3 193</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>114 362</u>	<u>124 062</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>351 615</u>	<u>345 758</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-10-02</b>	<b>50</b>	<b>3 487</b>	<b>3 537</b>
Årets resultat	—	984	984
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 471</b>	<b>4 521</b>
Ovillkorat aktieägartillskott		17 000	17 000
Utdelning beslutad på årsstämman		-3 000	-3 000
Årets resultat	—	1 351	1 351
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>19 822</b>	<b>19 872</b>

### 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.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	8 720	10 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	4 238	4 209
Erhållen ränta	5 718	4 446
Erlagd ränta	-7 628	-5 270
	<hr/>	<hr/>
	11 048	13 552
Ökning/minskning kundfordringar	105	-11
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 451	-13 495
Ökning/minskning leverantörsskulder	-251	184
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-14 620	722
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-13 169	952
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-749	-952
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-749	-952
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-82	-
Erhållet ovillkorat aktieägartillskott	17 000	-
Utbetald utdelning	-3 000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	13 918	0
<b>Årets kassaflöde</b>	0	0
<b>Likvida medel vid årets början</b>	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Gårda 18:24, per den 31 december 2022, har undertecknats av styrelsen den dag som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 20 april 2023 för fastställande. AB Platzer Gårda 18:24, organisationsnummer 559127-5580, har sitt säte i Göteborg. Bolaget är dotterföretag till AB Platzer Öst, org nr 556743-8055, 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 Kämpegatan 7 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.

### **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

### **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 hänför sig 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 2022 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 5,8 år (6,8 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 förfalldagen. 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>
<b>2022-12-31</b>			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	<u>251 529</u>	-	<u>251 529</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>251 529</b>	<b>0</b>	<b>251 529</b>
Skulder till kreditinstitut	-	209 576	209 576
Skulder till koncernföretag	-	109 580	109 580
Leverantörsskulder	-	<u>46</u>	<u>46</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>319 202</b>	<b>319 202</b>
<b>2021-12-31</b>			
Kundfordringar	105	-	105
Fordringar hos koncernföretag	<u>242 230</u>	-	<u>242 230</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>242 335</b>	<b>0</b>	<b>242 335</b>
Skulder till kreditinstitut	-	209 658	209 658
Skulder till koncernföretag	-	118 385	118 385
Leverantörsskulder	-	<u>297</u>	<u>297</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>328 340</b>	<b>328 340</b>

<u>2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;7 år</u>
Förfallostruktur lån	-	-	209 576	-
Skulder till koncernföretag	109 580	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>46</u>	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>109 626</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>209 576</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;7 år</u>
Förfallostruktur lån	-	-	209 658	-
Skulder till koncernföretag	118 385	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>297</u>	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>118 682</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>209 658</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Not 5      **Operationell leasing**

### **Leasingavtal där bolaget är leasegivare**

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 2 269 tkr (4 519 tkr), vilket motsvarar 13 % (23 %) av de totala hyresintäkterna 2022.

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	12 005	17 813
1-5 år	16 056	12 168
>5år	127	-
	<u>28 188</u>	<u>29 981</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 1 189 tkr (1 279 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 1 935 tkr (1 990 tkr).

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	111 042	110 442
Inköp/omfördelningar	721	600
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 763	111 042
Ingående avskrivningar	-9 405	-5 196
Årets avskrivningar	-4 238	-4 209
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 643	-9 405
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde	<u>98 120</u>	<u>101 637</u>
Bokfört värde byggnader	63 500	63 759
Bokfört värde mark	27 392	27 392
Bokfört värde byggnadsinventarier	7 228	10 486

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 2024 antagits en KPI-indexökning om 4 % och en inflationsökning om 4 % för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen antas efter år 2024 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 2022-12-31.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av koncernens fastighetsbestånd i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Normalt värderas cirka en tredjedel av beståndet. Den externa värderingen som utfördes med värdetidpunkten 2022-12-31 omfattade i år över 55 % av värdet av Platzers totala fastighetsbestånd. 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 302-334 mkr (340-370 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 1 189 tkr (1 279 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 5 718 tkr (4 445 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 2 786 tkr (2 116 tkr).

## Not 9      **Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-48	-10
Lämnade koncernbidrag	-5 173	-8 065
Summa	<u>-5 221</u>	<u>-8 075</u>

## Not 10      **Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	-238	-284
Summa	<u>-238</u>	<u>-284</u>

## **Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	1 589	1 268
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-327	-261
Skatteeffekt vid omklassificering av anläggningstillgångar	-	-31
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	85	-
Skattereduktion inköp inventarier 2021	4	8
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-238</u>	<u>-284</u>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-230	-292
Uppskjuten skattereduktion inköp inventarier 2021	-8	8
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-238</u>	<u>-284</u>

	<u>Balans per 2022-01-01</u>	Redovisat över <u>resultat- räkningen</u>	<u>Balans per 2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader</b>			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	636	230	866
Avseende skattereduktion inköp inventarier 2021	-8	8	—
<b>Summa</b>	<b>628</b>	<b>238</b>	<b>866</b>

Även föregående års förändring redovisades över resultaträkningen.

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	1 660	1 308
Under året nedlagda utgifter	749	952
Under året genomförda omfördelningar	-721	-600
Utgående nedlagda utgifter	<u>1 688</u>	<u>1 660</u>

**Not 13 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 500 st 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	6 939	6 890
Summa	<u>6 939</u>	<u>6 890</u>

**Not 15      Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>209 576</u>	<u>209 658</u>

**Not 16      Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	213 000	213 000
Summa ställda säkerheter	<u>213 000</u>	<u>213 000</u>

**Not 17      Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

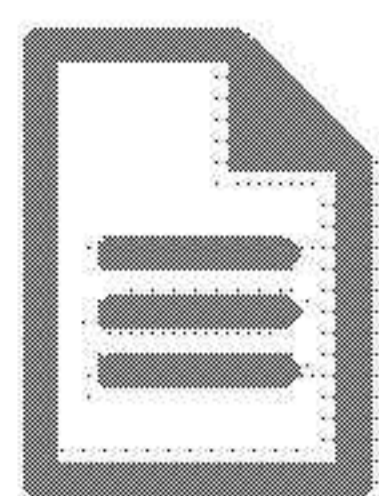
Per-Gunnar Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

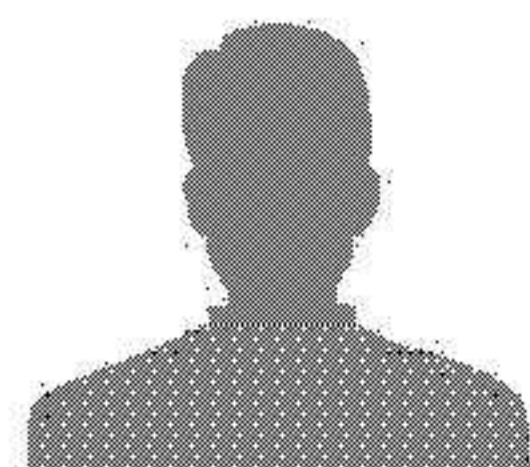
Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2023



AB Platzer Gårda 1824 2022 ÅRSR 19  
feb.pdf  
(96615 byte)  
SHA-512: f998ba82e3d4d0af6e58692735a93e73717ce  
6e514b4bccc6ee31fe9107ebd9cd0f224fcb27c0780c9e  
d411f44d920e8fac58c70aa608e83b03c2eb063900eca

## Underskrifter

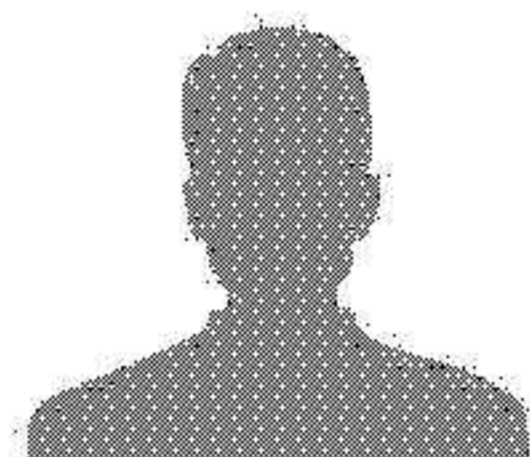
2023-03-31 13:34:10 (CET)



Per-Gunnar Persson, AB Platzer Gårda 18:24

per-gunnar.persson@platzer.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-31 18:00:38 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Gårda 1824 2022 ÅRSR 19 feb

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:

233842c863b41d96d0b75d9c71983e8a6683d652c206b40183e4817fab88402db4c4fb071bb56e7b5caab35cf70fcede4b05ea2b2529a631f7989589cd6c9  
638



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 Gårda 18:24, org.nr 559127-5580

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Gårda 18:24 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Platzer Gårda 18:24s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Gårda 18:24.

### 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 Gårda 18:24 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Gårda 18:24 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Gårda 18:24 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
- 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.

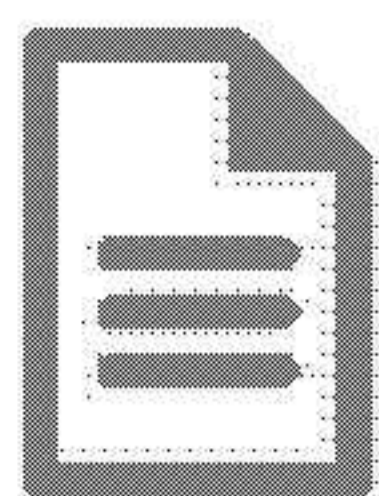
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

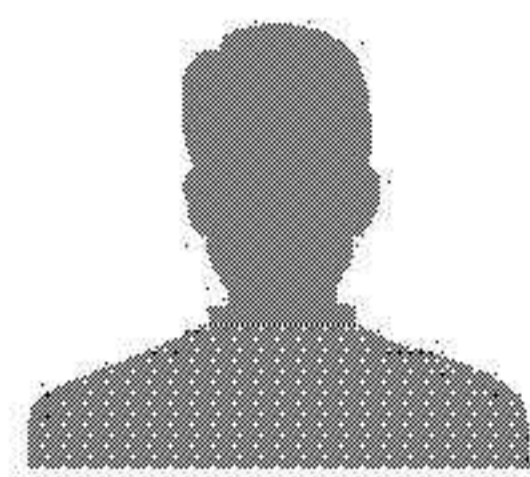
Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2023



Revisionsberättelse AB Platzer Gårda  
18\_24\_2022.pdf  
(170742 byte)  
SHA-512: 53b58e80da4320c50cfa71996eef143cb48e6  
b32d092bf77ba5f716f06d9b94103fe657f4e4826c1ba4  
1efb2168581e6e899b0b133f9e6665c6c7652a60d782c

## Underskrifter

2023-03-31 16:04:31 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



# assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse AB Platzer Gårda 18 24 2022

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:  
165a6381093787b3ff327099f122b585d883be05b88bc58fcc2698ec1a7f9bacc0adaeb58cfd603a6fb8c90f60853cb2ee93897d345d1eb08d116e756bb6557



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.