

AB Platzer Gullbergsvass 1:1
Org nr 556688-6627

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 Gullbergsvass 1:1 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 Gullbergsvass 1:1
Org nr 556688-6627

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 Gullbergsvass 1:1, med säte i Göteborg, äger fastigheten Gullbergsvass 1:1, 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 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.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hyresintäkter	tkr	21 518	19 756	24 697	38 760
Resultat efter finansiella poster	tkr	-46 750	-17 956	-9 838	2 475
Balansomslutning	tkr	704 149	729 097	749 951	762 000
Soliditet	%	1	5	4	6

Ägarförhållanden

AB Platzer Gullbergsvass 1:1 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	32 930 774
Årets resultat	-32 811 882
	<hr/>
kronor	<u>118 892</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	118 892
	<hr/>
kronor	<u>118 892</u>

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	21 518	19 756
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-9 201	-8 110
Administrativa kostnader	6	-1 691	-1 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-19 571	-18 933
Summa rörelsens kostnader		-30 463	-28 110
Rörelseresultat	8	-8 945	-8 354
Resultat från finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 240	6 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 045	-15 758
Summa resultat från finansiella poster		-37 805	-9 602
Resultat efter finansiella poster		-46 750	-17 956
Bokslutsdispositioner	9	14 818	36 574
Skatt på årets resultat	10, 11	-880	-3 848
Årets resultat		-32 812	14 770

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	382 479	397 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	242 663	134 191
		<hr/>	<hr/>
		625 142	531 871
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		625 142	531 871
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		62	-
Fordringar hos koncernföretag		75 122	181 541
Övriga kortfristiga fordringar		2 324	14 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 499	1 041
		<hr/>	<hr/>
		79 007	197 226
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		79 007	197 226
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		704 149	729 097
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		32 931	1 161
Årets resultat		-32 812	14 770
		119	15 931
Summa eget kapital		219	16 031
Obeskattade reserver	14	7 132	22 457
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	10 977	10 097
Summa avsättningar		10 977	10 097
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	495 000	495 000
Summa långfristiga skulder		495 000	495 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5	648
Skulder till koncernföretag		177 347	178 865
Aktuella skatteskulder		2 274	3 064
Övriga kortfristiga skulder		-	266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 195	2 669
Summa kortfristiga skulder		190 821	185 512
Summa eget kapital och skulder		704 149	729 097

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	100	1 161	1 261
Årets resultat	—	14 770	14 770
Eget kapital 2022-12-31	100	15 931	16 031
Utdelning beslutad på årsstämman		-14 000	-14 000
Ovillkorat aktieägartillskott		31 000	31 000
Årets resultat	—	-32 812	-32 812
Eget kapital 2023-12-31	100	119	219

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 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	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 945	-8 354
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	19 571	18 933
Erhållen ränta	5 240	6 156
Erlagd ränta	-43 045	-15 758
	<u>-27 179</u>	<u>977</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-62	1
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	118 281	131 693
Ökning/minskning leverantörsskulder	-643	-13
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	5 445	-24 396
	<u>95 842</u>	<u>108 262</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 842	108 262
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 842	-108 262
	<u>-112 842</u>	<u>-108 262</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 842	-108 262
Finansieringsverksamheten		
Erhållet ovillkorat aktieägartillskott	31 000	-
Utbetald utdelning	-14 000	-
	<u>17 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 000	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Gullbergsvass 1:1, 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 Gullbergsvass 1:1, organisationsnummer 556688-6627, 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.

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
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarier	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.

Hysesfordringar

Hysesfordringar 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/hysesfordringar 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 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 långgivare, 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	62	-	62
Fordringar hos koncernföretag	<u>75 122</u>	<u>-</u>	<u>75 122</u>
Summa fordringar	75 184	0	75 184

Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	-	495 000	495 000
Skulder till koncernföretag	-	177 347	177 347
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Summa skulder	0	672 352	672 352

2022-12-31			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	<u>181 541</u>	<u>-</u>	<u>181 541</u>
Summa fordringar	181 541	0	181 541

Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	-	495 000	495 000
Skulder till koncernföretag	-	178 865	178 865
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>648</u>	<u>648</u>
Summa skulder	0	674 513	674 513

<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	495 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	177 347	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>672 352</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<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	495 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	178 865	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>674 513</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 1 870 tkr (1 911 tkr), vilket motsvarar 9 % (10 %) 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	34 875	19 429
1-5 år	118 179	52 190
>5år	21 544	-
	<u>174 598</u>	<u>71 619</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 2 503 tkr (2 114 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 3 330 tkr (3 330 tkr).

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	495 712	490 724
Investeringar	4 370	4 988
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 082	495 712
Ingående avskrivningar	-98 032	-79 099
Årets avskrivningar	-19 571	-18 933
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 603	-98 032
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>382 479</u>	<u>397 680</u>
Bokfört värde byggnader	283 238	283 848
Bokfört värde mark	89 473	89 473
Bokfört värde markanläggningar	39	43
Bokfört värde byggnadsinventarier	9 122	24 316
Bokfört värde markinventarier	607	-

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 859-949 mkr (921-1 017 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 2 503 tkr (2 114 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 5 078 tkr (6 155 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 42 962 tkr (15 514 tkr).

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	15 324	15 063
Erhållna koncernbidrag	-	21 511
Lämnat koncernbidrag	-506	-
Summa	<u>14 818</u>	<u>36 574</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-	-3 064
Uppskjuten skatt	-880	-784
Summa	<u>-880</u>	<u>-3 848</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-31 932	18 618
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	6 578	-3 835
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	32	-
Skatteeffekt av återförd ränta	-7 490	-
Skattereduktion inköp inventarier 2021	-	-13
Redovisad skattekostnad	<u>-880</u>	<u>-3 848</u>

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-1 211	-771
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	331	-
Uppskjuten skattereduktion inköp inventarier 2021	-	-13
Summa uppskjuten skatt	<u>-880</u>	<u>-784</u>

	<u>Balans per</u> 2023-01-01	<u>Redovisat över</u> resultat- räkningen	<u>Balans per</u> 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	10 097	1 211	11 308
Avseende underskottsavdrag	<u> </u>	<u>-331</u>	<u>-331</u>
Summa	10 097	880	10 977

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	134 191	30 917
Under året nedlagda utgifter	112 842	108 194
Under året genomförda omfördelningar	<u>-4 370</u>	<u>-4 920</u>
Utgående nedlagda utgifter	<u>242 663</u>	<u>134 191</u>

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 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	7 132	22 457
Summa	<u>7 132</u>	<u>22 457</u>

Not 15 Långfristiga skulder

Hela skulden förfaller inom 5 år.

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För övriga koncernföretag		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	495 000	495 000
Summa ställda säkerheter	<u>495 000</u>	<u>495 000</u>

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

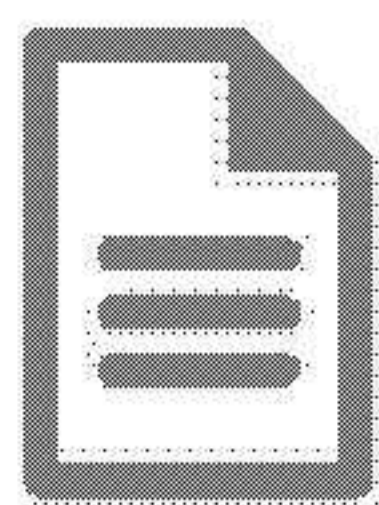
Johanna Hult Rentsch

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

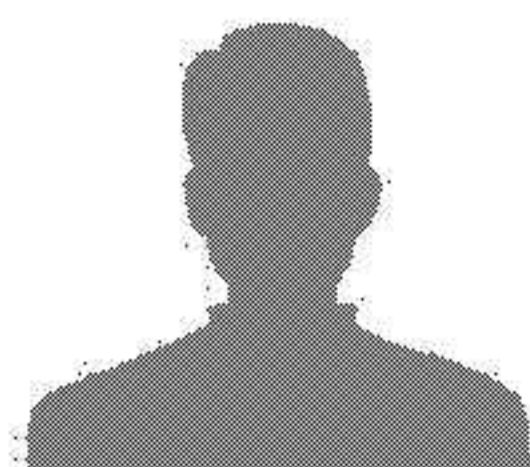


AB Platzer Gullbergsvass 11 2023 ÅRSR
240301.pdf

(90663-byte)
SHA-512: e3e8b149635d3491ae7dd04bd4466318a0fe0
4654fdd1a88e8474430324b47252f73772b8c3b32f0706
a936dbaaf4f45829764a67b53571f74d59d5eb647e24e

Underskrifter

2024-04-18 21:05:42 (CET)



Johanna Margareta Hult Rentsch, AB Platzer Gullbergsvass 1:1

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

2024-04-23 16:18:29 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Gullbergsvass 11 2023 ÅRSR 240301

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:
387bfeb2172e8251c19fbc4978154aab0ac14f087b4e59eea5fa0038c20b5682438f4e96da8c3001cb1088f26ba694a6bf7284b407b127178c21924aee479
e4



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, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Platzer Gullbergsvass 1:1, org.nr 556688-6627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Gullbergsvass 1:1 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 Gullbergsvass 1:1s 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 Gullbergsvass 1:1.

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 Gullbergsvass 1:1 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 Gullbergsvass 1:1 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Platzer Gullbergsvass 1:1 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 revisions sed 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.

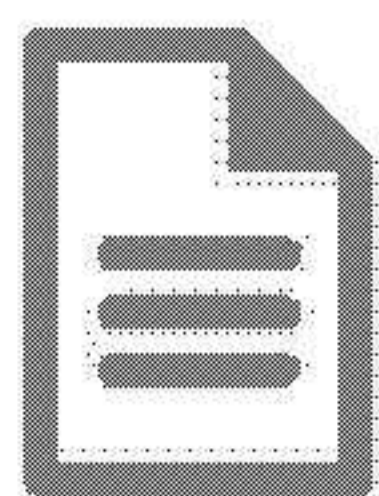
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

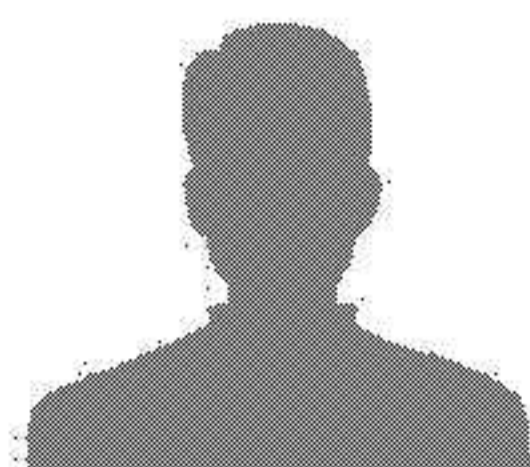
Gullbergsvass 1_1 2023.pdf

(83757 byte)

SHA-512: 78ebfc1a67017b10ea8cc307a0765a6915360
dfecéd584bbf71d8879e02a1b0fb3deb1332e670435612
bde595b3684d47bc849a2ded9c0d7a8a3d3c0a65d08a3

Underskrifter

2024-04-23 12:54:07 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

ulrika.ramsvik@pwc.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse AB Platzer Gullbergsvass 1 1 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:

28bf7c1c3160edb5746994e70248916f545e4400b0004424d8dc7ff5df4a9cd6f4a43f3deb37c44ffbfd28017704a3f9847e91bad9c4e6c0b0cbcf8c7f9f8968



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, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.