

**AB Platzer Inom Vallgraven 54:11**  
**Org nr 556963-0352**

## **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 Inom Vallgraven 54:11 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma 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**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AB Platzer Inom Vallgraven 54:11, med säte i Göteborg, äger fastigheten Inom Vallgraven 54:11, 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 vars internränta säkras på koncernnivå bedöms räntehöjningen 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 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	20 462	20 009	16 196	19 607
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 105	-2 739	2 687	5 287
Balansomslutning	tkr	303 349	321 498	279 422	282 856
Soliditet	%	15,1	17,0	1,1	0,4

### Ägarförhållanden

AB Platzer Inom Vallgraven 54:11 är ett helägt dotterbolag till AB Platzer Väst. AB Platzer Väst ägs till 100 % av Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 165 072
Årets vinst	1 727 662
	<hr/>
kronor	<u>5 892 734</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	5 892 734
	<hr/>
kronor	<u>5 892 734</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	5	20 462	20 009
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-4 951	-3 425
Administrativa kostnader	6	-497	-657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-14 217	-13 739
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-19 665	-17 821
<b>Rörelseresultat</b>	8	797	2 188
<b>Resultat från finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		854	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 756	-4 927
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-4 902	-4 927
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 105	-2 739
Bokslutsdispositioner	9	6 834	5 258
Skatt på årets resultat	10, 11	-1 001	-389
<b>Årets vinst</b>		<u>1 728</u>	<u>2 130</u>

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	265 530	279 537
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 191	200
		<hr/>	<hr/>
		267 721	279 737
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>267 721</b>	<b>279 737</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		35 256	41 608
Övriga kortfristiga fordringar		191	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181	-
		<hr/>	<hr/>
		35 628	41 673
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		-	88
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 628</b>	<b>41 761</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>303 349</b>	<b>321 498</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
Uppskrivningsfond	14	20 524	20 644
		<hr/>	<hr/>
		20 574	20 694
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 165	2 914
Årets vinst		1 728	2 130
		<hr/>	<hr/>
		5 893	5 044
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		26 467	25 738
		<hr/>	<hr/>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	24 393	36 579
		<hr/>	<hr/>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	11	6 238	5 588
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa avsättningar</b>		6 238	5 588
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		238 913	245 868
Aktuella skatteskulder		351	549
Övriga kortfristiga skulder		1 364	1 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 623	5 316
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		246 251	253 593
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		303 349	321 498
		<hr/>	<hr/>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrivnings-</u> <u>fond</u>	<u>Fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>2 915</b>	<b>2 965</b>
Uppskrivning av fastighet		20 644		20 644
Årets resultat			2 130	2 130
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>20 644</b>	<b>5 045</b>	<b>25 739</b>
Förändring uppskrivningsfond		-120	120	-
Utdelning enligt beslut på årsstämman			-1 000	-1 000
Årets resultat			1 728	1 728
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>20 524</b>	<b>5 893</b>	<b>26 467</b>

### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

### Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden utgörs i sin helhet av uppskrivning fastighet.

### Fritt eget kapital

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

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		797	2 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm:			
Avskrivningar		14 217	13 739
Erhållen ränta		854	-
Erlagd ränta		-5 756	-4 927
		<u>10 112</u>	<u>11 000</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-	279
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		6 045	409
Ökning/minskning leverantörsskulder		-	-38
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-13 043	-22 598
		<u>3 114</u>	<u>-10 948</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 202	-2 352
		<u>-2 202</u>	<u>-2 352</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-1 000	-
		<u>-1 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		-88	-13 300
<b>Likvida medel vid årets början</b>		88	13 388
		<u>0</u>	<u>88</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16		

## Noter

### Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Inom Vallgraven 54:11, 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 Inom Vallgraven 54:11, organisationsnummer 556963-0352, 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 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	33 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.

### **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 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.

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 förskottsfaktureras 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>
<b>2022-12-31</b>			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	<u>35 256</u>	-	<u>35 256</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>35 256</b>	<b>0</b>	<b>35 256</b>
Skulder till koncernföretag	-	238 913	238 913
Leverantörsskulder	-	-	-
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>238 913</b>	<b>238 913</b>
<b>2021-12-31</b>			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	<u>41 608</u>	-	<u>41 608</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>41 608</b>	<b>0</b>	<b>41 608</b>
Skulder till koncernföretag	-	245 868	245 868
Leverantörsskulder	-	-	-
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>245 868</b>	<b>245 868</b>

<u>2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	238 913	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>238 913</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</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;8 år</u>
Förfallostruktur lån	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	245 868	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>245 868</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</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 2 060 tkr (2 110 tkr), vilket motsvarar 10 % (11 %) 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	22 459	20 512
1-5 år	89 836	82 047
>5år	134 816	143 640
	<u>247 111</u>	<u>246 199</u>

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

## Not 6      **Rörelsekostnader**

Bolaget har under räkenskapsåret 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 972 tkr (1 047 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 2 060 tkr (2 110 tkr).

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	305 546	303 364
-Inköp/omfördelning	211	2 182
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 757	305 546
Ingående avskrivningar	-52 009	-38 270
-Avskrivningar	-14 066	-13 739
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 075	-52 009
Ingående uppskrivningar	26 000	-
-Uppskrivningar	-	26 000
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-152	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	25 848	26 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>265 530</u>	<u>279 537</u>
Bokfört värde byggnader	110 662	111 839
Bokfört värde mark	128 750	128 750
Bokfört värde byggnadsinventarier	26 118	38 948

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.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 462-510 mkr (410-450 mkr). Förvaltningsfastigheterna har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

#### **Not 8 Transaktioner med närstående**

Av kostnaderna utgör 972 tkr (1 047 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 854 tkr (0 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 5 745 tkr (4 925 tkr).

#### **Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	12 186	-36 350
Erhållet koncernbidrag	-	41 608
Lämnat koncernbidrag	-5 352	-
Summa	<u>6 834</u>	<u>5 258</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-351	-
Uppskjuten skatt	-650	-389
Summa	<u>-1 001</u>	<u>-389</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	2 729	2 519
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-562	-519
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-
Skatteeffekt vid omklassificering av anläggningstillgångar	-	-31
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte ingår i det redovisade resultatet, räntenetto från annat bolag, räntor från tidigare år	-	76
Skatteeffekt av nedskrivning andelar/återförd ränta	-436	-
Skattereduktion inköp inventarier 2021	-	85
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-1 001</u>	<u>-389</u>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-489	-550
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-76	76
Uppskjuten skattereduktion inköp inventarier 2021	-85	85
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-650</u>	<u>-389</u>

	<u>Balans per</u> 2022-01-01	<u>Redovisat över</u> resultat- räkningen	<u>Balans per</u> 2022-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader</b>			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	5 749	489	6 238
Avseende underskottsavdrag	-76	76	
Avseende skattereduktion inköp inventarier 2021	<u>-85</u>	<u>85</u>	
<b>Summa</b>	<b>5 588</b>	<b>650</b>	<b>6 238</b>

Föregående års förändring redovisades över resultaträkningen med 389 tkr och 5 356 tkr redovisades över balansräkningen.

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	200	30
Under året nedlagda utgifter	2 202	2 352
Under året genomförda omfördelningar	<u>-211</u>	<u>-2 182</u>
Utgående nedlagda utgifter	<u>2 191</u>	<u>200</u>

#### **Not 13 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Aktierna är fullbetalda.

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

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående saldo	20 644	-
Årets uppskrivningar	-	20 644
Årets överföring till fritt eget kapital	-120	-
Utgående saldo	<u>20 524</u>	<u>20 644</u>

Uppskrivningsfonden utgörs i sin helhet av uppskrivning fastighet.

**Not 15 Obeskattade reserver**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	24 393	36 579
Summa	<u>24 393</u>	<u>36 579</u>

**Not 16 Likvida medel**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	88
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>88</u>

**Not 17      Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

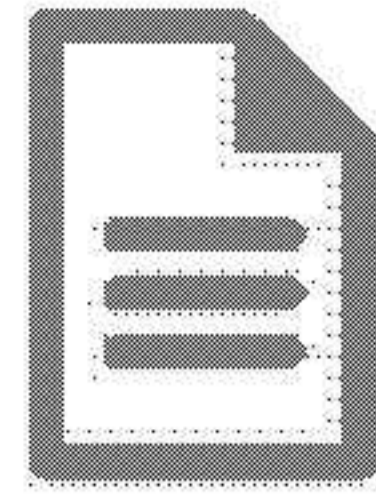
Per-Gunnar Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

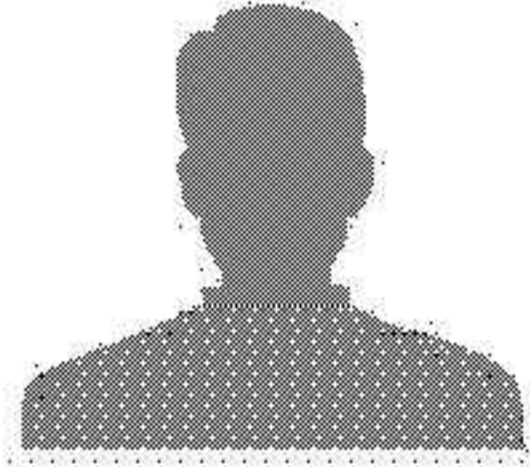
Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2023



AB Platzer Inom Vallgraven 5411 2022  
ÅRSR 3 mars.pdf  
(98634 .byte)  
SHA-512: a32d205586b83bde93036309b9658d316a5d3-  
b539b1b9abb12719ffd40279928e4b58fd7d007b9cc36-  
71cf3bcd506462c6a80c0688e5df105c84e1ed69bd02a

## Underskrifter

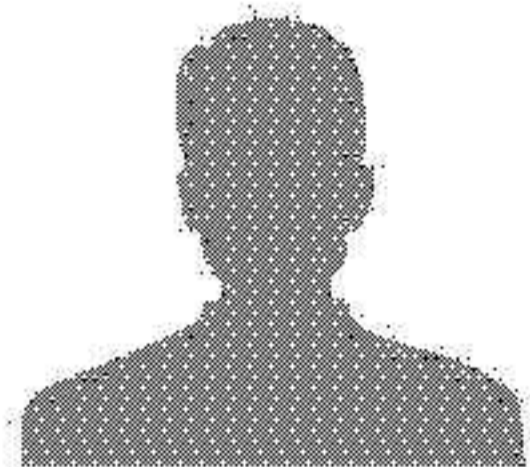
2023-04-20 12:53:11 (CET)



Per-Gunnar Persson, AB Platzer Inom Vallgraven 54:11

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

2023-04-20 17:21:36 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



# assently

Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Inom Vallgraven 5411 2022 ÅRSR 3 mars

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:  
a2fe6b37c55d79d095eddd22ae891d11499bbcf9ecfeda985727fe324c84a9158390e84f29dc7735fe2539af6054e85de6549c226b0cda1d39f3222e0a6f48d-  
b



### 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 Inom Vallgraven 54:11, org.nr 556963-0352

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Inom Vallgraven 54:11 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 Inom Vallgraven 54:11s 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 Inom Vallgraven 54:11.

### 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 Inom Vallgraven 54:11 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 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 Inom Vallgraven 54:11 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 Inom Vallgraven 54:11 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.

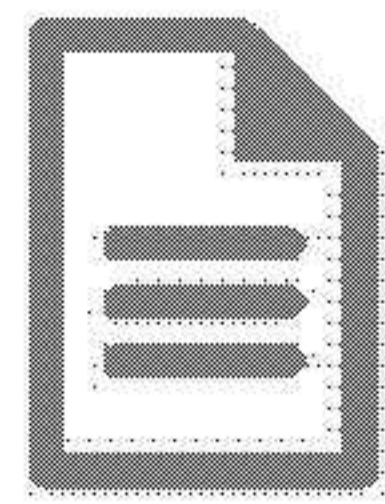
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2023

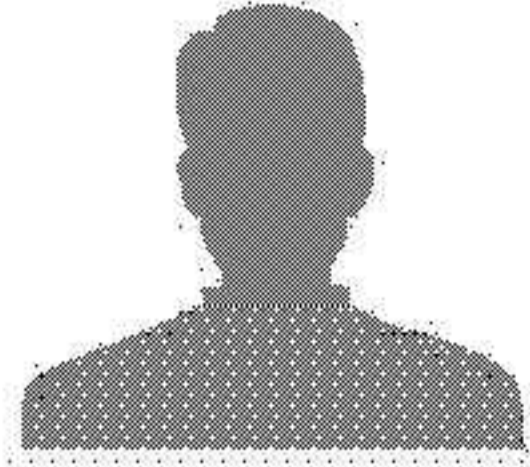


Revisionsberättelse AB Platzer Inom  
Vallgraven 54\_11 2022.pdf

(170570 byte)  
SHA-512: f8dd021ecbc1047f05cfb27dbba35fba0c588  
5cde3586a4e8d18bc4f72c9ffb1ad293986fb123cb1977  
757dfc64635ef4e0b906c9ca8b69cc31fec76773aa572

## Underskrifter

2023-04-20 17:07:15 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse AB Platzer Inom Vallgraven 54 11 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:  
4fe2b8a661c74bac2cc4b3e26cf7db97dde8f6cd43475a0cc93124c1c36e2a2b53d4f7fa06ec2b1028baeb4e6149a23139df90b32a00882757884eb495d006  
bf



### 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.