

AB Platzer Stampen 4:44
Org nr 556751-0234

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 Stampen 4:44 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

AB Platzer Stampen 4:44
Org nr 556751-0234

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

Bolaget, med säte i Göteborg, äger fastigheten Stampen 4:44, 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	46 882	43 434	40 680	41 823
Resultat efter finansiella poster	tkr	11 972	15 090	14 464	22 642
Balansomslutning	tkr	868 042	853 397	594 188	446 808
Soliditet	%	25	25	5	21

Ägarförhållanden

AB Platzer Stampen 4:44 är ett helägt dotterbolag till AB Platzer Väst. AB Platzer Väst ägs till 100 % av Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 027 557
Årets vinst	8 047 881
	<hr/>
kronor	9 075 438

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 4 629,63 kr per aktie, totalt	5 000 000
i ny räkning överförs	4 075 438
	<hr/>
kronor	9 075 438

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Resultaträkning	Not	2022	2021
	2		
Hysesintäkter	5	46 882	43 434
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-11 256	-9 242
Administrativa kostnader	6	-1 012	-942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-15 805	-13 573
Summa rörelsens kostnader		<u>-28 073</u>	<u>-23 757</u>
Rörelseresultat	9	18 809	19 677
Resultat från finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 066	4 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 903	-9 016
Summa resultat från finansiella poster		<u>-6 837</u>	<u>-4 587</u>
Resultat efter finansiella poster		11 972	15 090
Bokslutsdispositioner	10	-1 845	-15 390
Skatt på årets resultat	11, 12	-2 079	-730
Årets resultat		<u>8 048</u>	<u>-1 030</u>

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	553 215	561 126
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	94	2 892
		<hr/>	<hr/>
		553 309	564 018
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		553 309	564 018
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		175	120
Fordringar hos koncernföretag		313 459	287 713
Aktuella skattefordringar		-	863
Övriga kortfristiga fordringar		657	418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442	265
		<hr/>	<hr/>
		314 733	289 379
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		314 733	289 379
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		868 042	853 397
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	14	108	108
Uppskrivningsfond	15	193 248	194 530
		<u>193 356</u>	<u>194 638</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 028	774
Årets resultat		8 048	-1 030
		<u>9 076</u>	<u>-256</u>
Summa eget kapital		<u>202 432</u>	<u>194 382</u>
Obeskattade reserver	16	<u>16 952</u>	<u>26 041</u>
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjutna skatter	12	<u>72 862</u>	<u>72 703</u>
Summa avsättningar		<u>72 862</u>	<u>72 703</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	17	<u>426 000</u>	<u>426 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>426 000</u>	<u>426 000</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		971	409
Skulder till koncernföretag		134 881	123 912
Aktuella skatteskulder		1 889	-
Övriga kortfristiga skulder		2 154	2 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 901	7 630
Summa kortfristiga skulder		<u>149 796</u>	<u>134 271</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>868 042</u>	<u>853 397</u>

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>
Eget kapital 2020-12-31	108	-	776	884
Uppskrivning av fastighet		194 530		194 530
Årets resultat			-1 030	-1 030
Eget kapital 2021-12-31	108	194 530	-254	194 384
Förändring uppskrivningsfond		-1 282	1 282	-
Årets resultat			8 048	8 048
Eget kapital 2022-12-31	108	193 248	9 076	202 432

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 080 st och kvotvärdet är 100 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.

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 809	19 677
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	15 805	13 573
Erhållen ränta	6 066	4 429
Erlagd ränta	-12 903	-9 016
	<u>27 777</u>	<u>28 663</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-55	-111
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-25 299	-23 005
Ökning/minskning leverantörsskulder	562	-940
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 111	384
	<u>5 096</u>	<u>4 991</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 096	-4 991
	<u>-5 096</u>	<u>-4 991</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	321 030
Amortering av skuld	-	-321 030
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början	-	-
	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut		

Noter

Not 1 Allmän information

Årsredovisningen för AB Platzer Stampen 4:44, 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 Stampen 4:44, organisationsnummer 556751-0234, 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 hyresgästanpassningar 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
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	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 skatteskulden 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 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 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 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 marknads lägen 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>
2022-12-31			
Kundfordringar	175	-	175
Fordringar hos koncernföretag	<u>313 459</u>	<u>-</u>	<u>313 459</u>
Summa fordringar	313 634	0	313 634
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	-	426 000	426 000
Skulder till koncernföretag	-	134 881	134 881
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>971</u>	<u>971</u>
Summa skulder	0	561 852	561 852
2021-12-31			
Kundfordringar	120	-	120
Fordringar hos koncernföretag	<u>287 713</u>	<u>-</u>	<u>287 713</u>
Summa fordringar	287 833	0	287 833
Skulder till koncernföretag (långfristiga)	-	426 000	426 000
Skulder till koncernföretag	-	123 912	123 912
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>409</u>	<u>409</u>
Summa skulder	0	550 321	550 321

<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	426 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	134 881	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>971</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>561 852</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	426 000	-	-	-
Skulder till koncernföretag	123 912	-	-	-
Leverantörsskulder	<u>409</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>550 321</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 8 688 tkr (7 291 tkr), vilket motsvarar 19 % (17 %) 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	48 882	46 212
1-5 år	76 487	77 976
>5år	-	6
	<u>125 369</u>	<u>124 194</u>

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

Not 6 Rörelsekostnader

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

Häri ingår bolagets andel av koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning. Av kostnaderna utgör 1 869 tkr (1 999 tkr) kostnader till koncernbolag.

I fastighetskostnaderna ingår fastighetsskatt med 3 550 tkr (3 110 tkr).

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	372 217	368 092
Under året genomförda investeringar	7 894	4 125
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 111	372 217
Ingående avskrivningar	-56 091	-42 770
Årets avskrivningar	-14 190	-13 321
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 281	-56 091
Ingående uppskrivningar	245 000	-
Årets uppskrivningar	-	245 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 615	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	243 385	245 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>553 215</u>	<u>561 126</u>
Bokfört värde byggnader	446 193	448 564
Bokfört värde mark	83 829	83 829
Bokfört värde markanläggningar	235	247
Bokfört värde byggnadsinventarier	22 958	28 486

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 860-950 mkr (820-900 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ”Värdering till verkligt värde”.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 245	1 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245	1 245
Ingående avskrivningar	-1 245	-997
-Avskrivningar	-	-248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 245	-1 245
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Transaktioner med närstående

Av kostnaderna utgör 1 869 tkr (1 999 tkr) kostnader till koncernbolag som avser koncerngemensam administration och koncernintern fastighetsförvaltning.

Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag uppgår till 6 065 tkr (4 421 tkr).

Räntekostnader från skulder till koncernbolag uppgår till 12 903 tkr (4 609 tkr).

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	9 089	8 895
Lämnat koncernbidrag	-10 934	-24 285
Summa	<u>-1 845</u>	<u>-15 390</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-1 920	-330
Uppskjuten skatt	-159	-400
Summa	<u>-2 079</u>	<u>-730</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	10 127	-300
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	-2 086	62
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6	-
Skatteeffekt vid omklassificering av anläggningstillgångar	-	-620
Skatteeffekt av nedskrivning/återförd ränta	-	-329
Skattereduktion inköp inventarier 2021	13	157
Redovisad skattekostnad	<u>-2 079</u>	<u>-730</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-2	-557
Uppskjuten skattereduktion inköp inventarier 2021	-157	157
Summa uppskjuten skatt	<u>-159</u>	<u>-400</u>

	<u>Balans per</u> 2022-01-01	<u>Redovisat över</u> resultat- räkningen	<u>Balans per</u> 2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader			
Avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	72 860	2	72 862
Avseende Skattereduktion inköp inventarier 2021	<u>-157</u>	<u>157</u>	<u> </u>
Summa	72 703	159	72 862

Föregående års förändring redovisades över resultaträkningen med 400 tkr och 50 470 tkr redovisades över balansräkningen.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	2 892	2 026
Under året nedlagda utgifter	5 099	4 991
Under året genomförda omfördelningar	<u>-7 897</u>	<u>-4 125</u>
Utgående nedlagda utgifter	<u>94</u>	<u>2 892</u>

Not 14 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 080 aktier med kvotvärde 100 kr.

Aktierna är fullbetalda.

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

Not 15 Uppskrivningsfond

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående saldo	194 530	-
Årets uppskrivningar	-	194 530
Årets överföring till fritt eget kapital	-1 282	-
Utgående saldo	<u>193 248</u>	<u>194 530</u>

Uppskrivningsfonden utgörs av uppskrivning fastighet.

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	16 952	26 041
Summa	<u>16 952</u>	<u>26 041</u>

Not 17 Skulder till koncernföretag

Hela skulden förfaller inom 5 år.

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avseende skulder till koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	426 000	426 000
Summa ställda säkerheter	<u>426 000</u>	<u>426 000</u>

Not 19 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

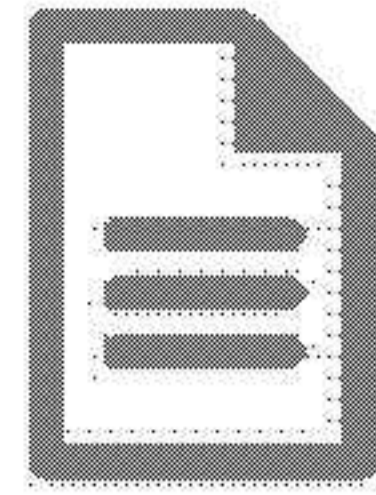
Per-Gunnar Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

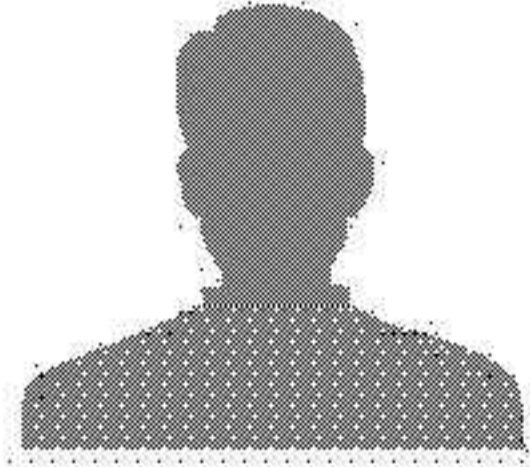
Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2023



AB Platzer Stampen 444 2022 ÅRSR 19
feb.pdf
(100236 byte)
SHA-512: fe10ad2e3e33b8805449d2ff7d03e56677101:
6d7e6a05bc81b84eaaacdbc7e6964f5a5b8878ceafc6afe
050d9d55d799b40396ef33ae9f595143f8994bd006530

Underskrifter

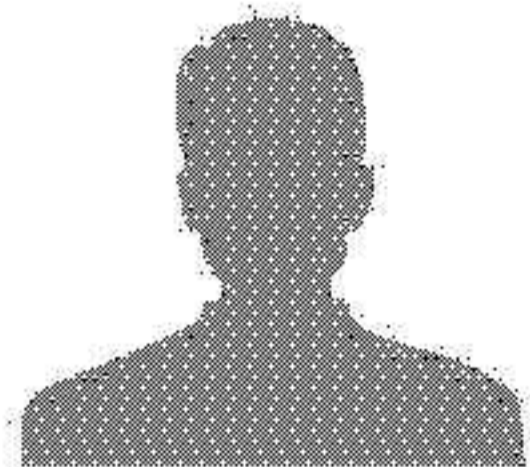
2023-03-31 13:23:28 (CET)



Per-Gunnar Persson, AB Platzer Stampen 4:44

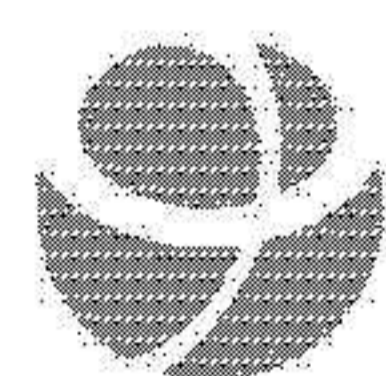
per-gunnar.persson@platzer.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-31 18:07:45 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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



assently

Undertecknandet intygas av Assently



AB Platzer Stampen 444 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:
02a78e32e4075f88e0aa0c5560eeabf855036ecd5c6c20f38afda20e1a9dfad42273b5397e6dff7cd39049588ee63810b078f352133c888617e667a04cfc8e



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, Hölländargatan 20, 111:60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Platzer Stampen 4:44, org.nr 556751-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Platzer Stampen 4:44 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 Stampen 4:44s 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 Stampen 4:44.

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 Stampen 4:44 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. 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 Stampen 4:44 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Platzer Stampen 4:44 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
- 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.

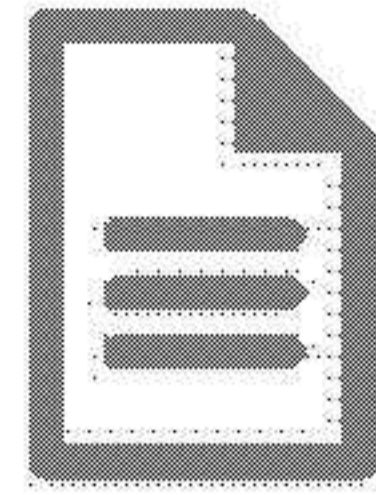
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2023



Revisionsberättelse AB Platzer Stampen

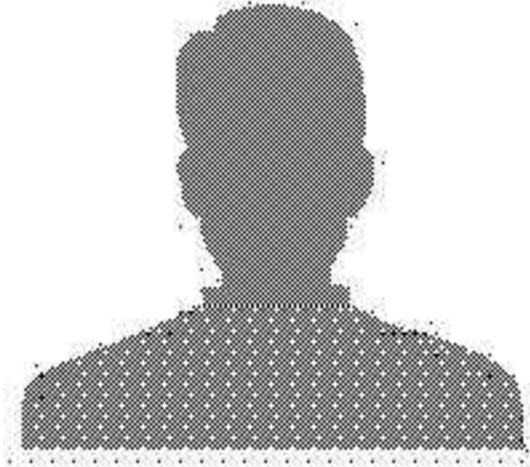
4_44_2022.pdf

(170187 byte)

SHA-512: 4ae2e2488bb86e3d96be461adc6620f0a2880
d672c988a1a16bbc2bb4f22d858d2e77ea70ba791fc1bc
ea42f1d538da073979fe0033113aa8e9ee9553c498d96

Underskrifter

2023-03-31 15:27:00 (CET)



Sofia Ulrika Ramsvik, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

ulrika.ramsvik@pwc.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse AB Platzer Stampen 4 44 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:

a4c32f482d0911fdca3cc10308f265028154705a9d7d80c6e2ce5306afb73e1cbd857ab4b84ed1d2206538acb61869c2f7e7a4801a1993a7662943d818b27b8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111:60 Stockholm, Sverige.