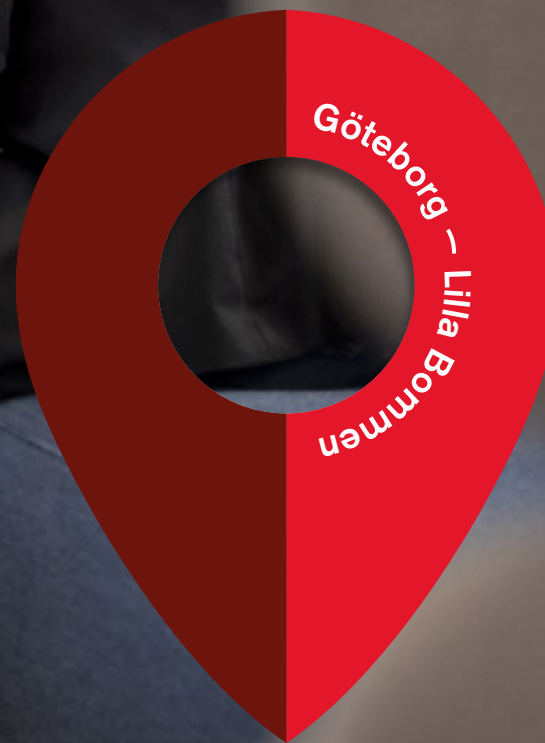




Årsredovisning 2023





Detta är Platzer

Vi kan Göteborg	3
Så arbetar vi	4
Vd-ord	5
Mål och måluppfyllelse	8

Omvärd och påverkan

Långsiktiga drivkrafter	9
Göteborg står stabilt	10
Så skapar vi hållbara värden	12

Strategi

En långsiktigt hållbar stadsutveckling	13
Våra strategiska fokusområden	14
Områdesutveckling	15

Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse	16
Finansiering	21
Risker och riskhantering	24
Resultaträkning koncernen	29
Balansräkning koncernen	30
Förändringar i eget kapital koncernen	31
Kassaflödesanalys koncernen	32
Resultaträkning moderbolaget	33
Balansräkning moderbolaget	34
Förändringar i eget kapital moderbolaget	35
Kassaflödesanalys moderbolaget	35
Noter	36
Revisionsberättelse	62

Bolagsstyrning

Ordförandens ord	66
Bolagsstyrningsrapport	67
Styrelseåret	72
Styrelsens rapport om intern kontroll	73
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	74
Styrelse	75
Ledningsgrupp	76

Hållbarhet

Platzers hållbarhetsarbete	77
Styrning av hållbarhetsarbetet	79
Miljömässig hållbarhet	82
Social hållbarhet	87
Hållbarhetsstyrning	91
Rapportering enligt EU:s taxonomi	92
Klimatrelaterade risker och möjligheter	95
GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder	98

Övrigt

EPRA-nyckeltal	102
Flerårsöversikt	104
Platzeraktien	105
Kalendarium 2024	107



”

Platzer är ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi finns bara i Göteborg. Ingen annanstans. Helt enkelt därför att vi vill lägga all energi på det vi är bäst på – att skapa en stad som är bättre för våra hyresgäster, deras medarbetare och inte minst göteborgarna. Och med vår vision siktar vi ännu högre: Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

21%

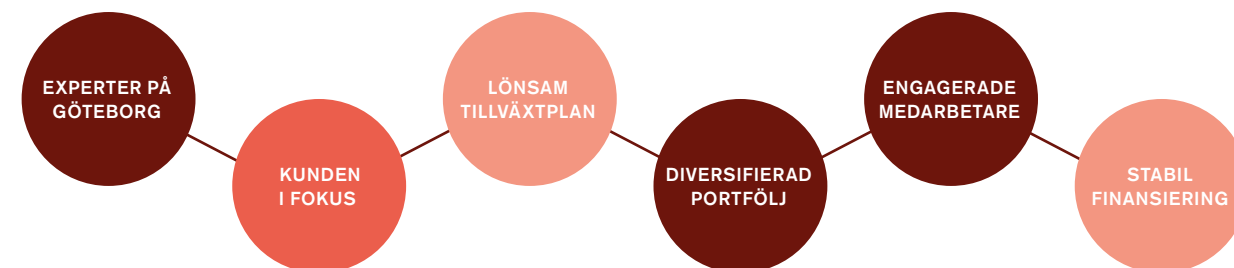
Under 2023 steg Platzers driftsöverskott med 21 procent totalt och 12 procent i jämförbart bestånd, och nådde för första gången över en miljard kronor.



Vi kan Göteborg

Genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg skapar vi hållbara värden. Vi prioriterar goda relationer med våra kunder och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Förutom det rent ekonomiska värdet vi tillför våra aktieägare och övriga intressenter, bidrar vi även med andra icke-finansiella värden såsom trygga och levande områden i staden och minskade utsläpp genom energi-effektiviseringar. Vårt långsiktiga värdeskapande vilar på ett antal tydliga styrkor.

Vårt investeringscase



VÅR VISION

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

77 fastigheter bara i Göteborg

Vi äger och utvecklar 77 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 960 tkvm till ett värde om 28 mdkr. Beståndet omfattar segmenten kontor och industri och logistik samt en större projektportfölj.

KONTOR

Vi är näst störst inom kontor i hela Göteborg¹ och en ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestad. Några av de största kunderna är ESS Group, Västra Götalandsregionen, Göteborgs Stad och Nordea.

64

fastigheter

77 %

av Platzers fastighetsvärde

INDUSTRI OCH LOGISTIK

Vi är en av de ledande aktörerna i Göteborg¹ med samtliga fastigheter i Torslanda och Arendal – där den gröna industriomställningen pågår för fullt. Sveafjord (AB Volvo) och DFDS är våra största kunder.

13

fastigheter

23 %

av Platzers fastighetsvärde

PROJEKT

Vår projektportfölj inrymmer projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara projekt, och sker i områden som Lilla Bommen, Gamlestad, Arendal, Torslanda, Södra Änggården och Almedals Fabriker.

Pågående projekt:

75 000 kvm lokalarea

Möjliga projekt:

340 000 kvm bruttoarea

¹⁾ Källa: Datscha



Så arbetar vi

Vår affärsmodell bygger på att vi skapar värde för våra kunder, samhället i stort och tar ansvar för hållbarheten i det vi gör för att på så sätt bidra till en lönsam och långsiktig tillväxt för Platzer och aktieägarna. Vi fokuserar på uthyrning och förvaltning, fastighets- och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter.



Förvaltning

Förvaltningen av våra fastigheter är kärnan i verksamheten. Vi har ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster och som det går att växa inom. All förvaltning sköts av våra medarbetare med fokus på kundnöjdhet, hållbarhet och en hög uthyrningsgrad. Vi skapar attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter.



Utveckling

För att ha ett attraktivt erbjudande utvecklar vi både befintliga byggnader och bygger nytt från grunden. Vi tar ansvar för de områden där vi verkar, från enskilda projekt till omvandling av kvarter och stadsdelar, och är aktiva i utvecklingen av hela Göteborg, i linje med vår vision.



Transaktioner

Transaktioner är tredje delen i vår affärsmodell. Vi vill växa i centrala lägen och vid trafikknutpunkter med god tillgänglighet, områden med expansiva planer samt attraktiva lägen för logistik och industri. Våra affärer speglar vår strategi att skapa värde genom att ta en ledande position i dessa områden.

De tio största kunderna, och deras andel av kontrakterad hyresintäkt

Sveafjord AB (AB Volvo)	Göteborgs stad	Mölnlycke Health Care AB
6 %	3 %	2 %
ESS Group AB	Göteborgs Universitet	NTEX AB
5 %	3 %	2 %
Västra Götalandsregionen	DFDS Logistics Contracts AB	Nordea Bank Abp, filial i Sverige
4 %	3 %	2 %
Migrationsverket		
4 %		
Totalt 34 %		

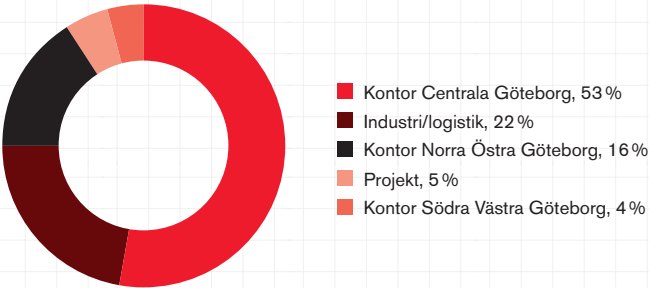


Platzers fastighetsbestånd

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter ¹⁾	77	72	72	69	68
varav projektfastigheter	21	22	24	22	22
Total uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾	960 000	845 000	874 000	827 000	825 000
Totalt fastighetsvärde, mkr ²⁾	28 250	26 994	26 031	22 575	20 479
varav de tio största, mkr	15 285	14 468	14 065	12 520	10 990

¹⁾ Inklusive delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag.
²⁾ Koncernens konsoliderade värde i balansräkningen, vilket är exklusive fastigheter som redovisas som intresseföretag.

Fastighetsvärde per segment



VD-ORD

Högsta driftsöverskottet hittills och fortsatt fokus på kund och kassaflöde

Efter ett år präglat av justerade fastighetsvärden i en tuffare marknad presterar vi vårt högsta driftsöverskott hittills. Vi gör det genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete, vältajmade kontorsprojekt och investeringar inom segmentet industri och logistik, vilka snabbt bidrar till ökat kassaflöde och höjer vår direktavkastning. Med förstärkt kundfokus, framgångsrik områdesutveckling och ambitiöst hållbarhetsarbete finns det goda skäl att möta framtiden med försiktig optimism.

Jag är ödmjuk för att vi när vi går ur 2023 fortfarande har ett utmanande ekonomiskt läge, vilket berör delar av Göteborgs näringsliv. Samtidigt går andra delar av näringslivet bra och befinner sig i ett utvecklings-språng. Enligt BRG (Business Region Göteborg) kommer svensk ekonomi åter att växa något under 2024, och där Göteborgsregionens exportviktade BNP förväntas bli högre än för landet som helhet. Inflationen (KPIF) gick under året från 9,3 procent till att i december nere på 2,3 procent, vilket gör att utsikterna blivit lite ljusare. Många experter bedömer att vi kan se nedjusterade räntor redan till sommaren, om inga större, globala påverkansfaktorer inträffar. Företagen i Göteborgsregionen befinner sig, enligt BRGs konjunkturrapport, i lågkonjunktur. Inbromsningen är dock måttlig och hålls uppe av tillverkningsindustrin som i slutet av året åter vänt uppåt och befinner sig i en normalstark konjunktur.

Göteborg har visat sig mer motståndskraftigt än landet i övrigt och har fortsatt den lägsta arbetslösheten av storstadsregionerna, vilket också är lägre än landet som helhet. Förutom att vi har en fördel av en stark exportindustri är Västsverige är dessutom ledande i den gröna nyindustrialiseringen och svarar för mer än en tredjedel av det svenska näringslivets samlade FoU-investeringar, vilket är högst i Sverige. Mångfalden av 750 branscher och det framgångsrika samarbetet mellan akademi och näringsliv utgör en innovativ livsnerv som jag ser som en enorm styrka för regionen som helhet.

För fastighetssektorn har den svagare konjunkturen lett till att Göteborgsmarknaden nådde en lägre uthyrningsvolym under 2023 än föregående år och vi är nu i nivå med 10-årsnittet. Vakansgraden (kvm), 11 procent, som är högt för Göteborgsmarknaden, låg kvar på samma nivå under de sista två kvartalen vilket tyder på att kurvan planar ut. Orsaken till de höga vakansnivåerna är att 175 000 kvm nyproducerade kontor färdigställdes under 2022, efter en lång period med låga vakansgrader (lägst 2,7 procent 2017) som faktiskt utgjort en begränsning i förmågan att möta efterfrågan på kontorsarbetsplatser i en växande stad. Från 2021–okt 2023 var arbetskrafttillväxten i staden 33 000. Det överutbud av kontor som uppstod 2022 har länge varit känt för oss aktörer på marknaden och innebar en naturlig "flight to quality" där det äldre kontorsbeståndet erfor en avflyttning. Över tid kommer detta jämnas ut och under de kommande åren ser vi åter en betydligt lägre nybyggnadstakt mer likt tidigare nivåer om 30 000 kvm per år.

Fortsatta investeringar

För oss på Platzer präglades 2023 av fortsatta investeringar inom industri och logistik, där vi förvärvade tre färdigställda projekt från vårt JV Sörred Logistikpark, som vi äger tillsammans med Bockasjö/numera Catena. Dessutom färdigställde vi tre egna projekt. Sammanlagt gav det oss 133 000 nya inflyttade kvm. Inom kontorssegmentet slöt vi bland annat



VD-ORD

flera stora hyresavtal i Aria på Lilla Bommen, samtidigt som vi fortsatt både hyrde ut och utvecklade våra fastigheter i Gamlestaden. Därtill var det naturligtvis väldigt roligt att få Kasper Salin-priset för vår tillbyggnad av Merkurhuset och att konserthallen Big Stage öppnade i Kineum.

Viktiga framsteg inom hållbarhet

Utmaningarna för mänskligheten med den globala uppvärmningen blir allt tydligare. Vår ambition på Platzer är att vara ett av de ledande bolagen i branschen inom hållbarhet, och under 2023 gjorde vi flera viktiga framsteg. Vi redovisade en minskning av CO₂-utsläppen (scope 1 och 2) med 23 procent och av energianvändningen med 9 procent, vilket innebär att vi nådde våra mål. Målet från 2022 om att mäta och minska scope 3 har vi nu utvecklat till ett kvantifierbart mål avseende nyproduktion. Vi har genomfört återbruk i alla våra hyresgästanpassningar

och vi initierade även ett återbruksinitiativ REbygg tillsammans med branschkollegor, vilket ger oss konkreta verktyg att reducera klimatavtrycket i våra projekt. Våra klimatmål är validerade och godkända av Science Based Targets initiative.

Mer än en miljard i driftsöverskott

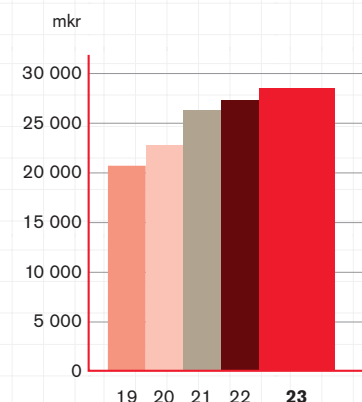
Under 2023 översteg vårt driftsöverskott för första gången en miljard kronor. Det är en ökning med 21 procent totalt och 12 procent i jämförbart bestånd. Det är tillfredsställande att se hur våra slutförda projekt såsom Kineum, Gårda Vesta, Merkur och Gamlestads torg som nu smyckar Göteborgs skyline, och bidrar med höga uthyrningsnivåer och driftsnetton till vår verksamhet. Hyrestillväxten var 18 procent under 2023 och hyresintäkterna uppgick till 1 453 mkr och överskottsgraden förbättrades till 78 procent.

”Göteborg har visat sig mer motståndskraftigt än landet i övrigt.”

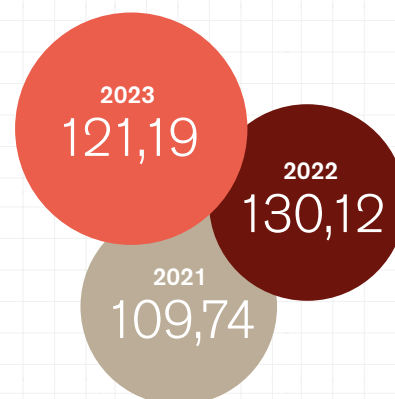
Viktiga händelser 2023

- Johanna Hult Rentsch blir ny vd från och med augusti
- Rekordhög uthyrningsvolym i vårt förvaltningsbestånd
- Bibehållen BBB- rating för Platzer med ändrad utsikt från stabil till negativ
- Uthyrning till huvudkontoret för det globala foodtech-bolaget Picadeli i Gamlestadens Fabriker
- Invigning av Sörred Logistikpark med Platzer som ny långsiktig ägare
- Uthyrning om 2 400 kvm kontor till vårdbolaget Catio i projektet Aria i Lilla Bommen
- Kasper Salin-priset för Sveriges bästa byggnad tilldelas Merkurhuset
- Stärkt samarbete mellan Platzer och NTEX genom trippeluthyrning i logistiknavet på Hisingen
- Stor återbrukssatsning genomförs tillsammans med Castellum, Vasakronan och Källtorps Bygg
- Minskning av vår energianvändning i jämförbart bestånd med 9 % och CO₂-utsläppen (scope 1 och 2) med 23 %

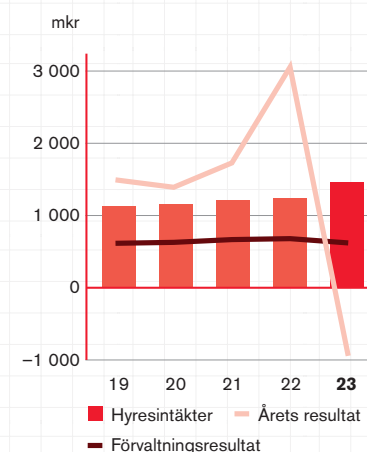
Fastighetsvärde



Långsiktigt substansvärde per aktie, kr



Hyresintäkter och resultat





VD-ORD

Detta är ett resultat av gediget och uthålligt arbete från organisationen i arbetet med våra kunder och att trimma och förädla våra fastigheter. Jag kan konstatera att vår uthyrning i andra halvan av 2023 skett nästan uteslutande i vårt helägda kontorsbestånd och med tanke på den historiskt höga vakansgraden på marknaden är det en bedrift. Nettouthyrningen har fortsatt varit positiv, kvartal efter kvartal, de senaste tre åren. På årsbasis levererar vi den högsta uthyrningen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd om 130 mkr. Platzers styrelse föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie vilket ligger i linje med vår utdelningspolicy.

Fokus på värderingar och effekten av yieldjusteringar

Den snabbt höjda styrräntan medförde utmaningar i form av ökade kostnader för finansiering och högre marknadsyields, vilket i sin tur lett till lägre substansvärde, högre belåningsgrad och lägre resultat samt försämrad räntetäckningsgrad. Transaktionsmarknaden av kontor i Göteborg har varit obefintlig sedan andra kvartalet 2022 och köpare och säljare har inte mötts, medan industri- och logistiksegmentet justerade yielderna snabbt och varit en mer likvid transaktionsmarknad. Med en mer stabil ränteprognos tror jag att transaktionsmarknaden kommer komma igång igen under 2024. Under 2023 gjorde vi negativa, orealiserade värdeförändringar på våra fastigheter om totalt –1 277 mkr. Den negativa yieldeffekten uppvägs delvis av de värdeökningar vi får genom ökat driftsnetto i förvaltningen och från våra investeringsvinster i projekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet (yielden) har justerats upp med 15 procent sedan vår lägsta nivå i andra kvartalet 2022. Under året har direktavkastningskravet justerats upp med 37 punkter och hade vi inte kunnat motverka den fulla effekten med våra ökade hyresintäkter och projektvinster hade yieldeffekten isolerat påverkat våra fastighetsvärden med –2 082 mkr, istället för –1 277 mkr.

Stabil finansieringsmodell

Vi har en stabil finansiering som till 80 procent är bankfinansierad, vilket i dessa tider gett en trygghet när kapitalmarknaden i början på året inte var tillgänglig. Våra finansiärer uppskattar förutsägbarheten i vår långsiktiga intjäningsförmåga. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr under 2023, lägre än föregående år men som successivt förbättrats under året som en effekt av ett effektivt arbete med våra räntesäk-

ringar genom derivat. Vi konstaterar att kapitalmarknaden åter börjat fungera i slutet på året på bredare front vilket vi givetvis välkomnar. Vår rating bekräftades i slutet av året av Nordic Credit Rating till BBB-, med ändrad utsikt från stabil till negativ.

En ansvarsfull plan framåt

Jag tog över stafettpippen från P-G Persson i mitten av augusti och har nu passerat mina 100 första dagar som vd på Platzter. Resan fortsätter med mig vid rodret och vi bygger långsiktiga fastighetsvärden genom ökade hyresintäkter och en god kostnadsstyrning tillsammans med rätt finansiering och fokus på vår balansräkning. Våra två segment Kontor och Industri/logistik kompletterar varandra väl med olika marknadslogik och direktavkastningsnivåer. Vi har haft förmånen att fortsätta med våra projekt där skolan i Södra Änggården, kontorsprojektet Aria i Lilla Bommen och stadsutvecklingen av Gamlestadens Fabriker är några av projekten som rullar. Vi har även fortsatt mycket potential kvar i att utveckla fler logistikprojekt i Sveriges bästa logistikläge. Det är projekt som snabbt levererar ett ökat kassaflöde och höjer vår direktavkastning.

Vi kommer också att stärka vårt strategiska kund- och affärsarbete ytterligare, vilket kommer att vara avgörande i en tuffare marknad. Jag är därför väldigt glad över att vi utökar koncernledningen med Marcus Sandahl som sälj- och uthyrningschef som tillträder under våren 2024.

En annan framgångsfaktor för oss är vår områdesutveckling. Ett för oss utvalt strategiskt område är Mölndals innerstad där vi kommer förvärva Mimo från NCC när tillträdesvillkoren är uppfyllda, vilket preliminärt sker i fjärde kvartalet 2024. Vi arbetar kontinuerligt med att öka våra kassaflöden och stärka balansräkningen för att möta våra långsiktiga finansiella mål. Med vår stabila kärnverksamhet, goda uthyrningsförmåga, tillgång till likviditet och starka ägare kan vi fortsätta investera för framtiden. Med ett svagare konjunkturläge är vi självklart än mer noggranna med utvärderingen av vilka projekt vi startar. Jag är övertygad om att vi utvecklar bolaget bäst genom att behålla vårt långsiktiga perspektiv på verksamheten. Steg för steg fortsätter vi att bidra till vår viktiga vision om att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Johanna Hult Rentsch, vd

Finansiella nyckeltal

	2023	2022	2021
Hyresintäkter, mkr	1 453	1 229	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	609	668	655
Årets resultat, mkr	–943	3 026	1 709
Investeringar, mkr	1 323	1 412	1 003
Fastighetsvärde, mkr	28 250	26 994	26 031
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	604	616	686
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,5	4,1
Belåningsgrad, %	49	44	49
Soliditet, %	42	47	41
Avkastning på eget kapital, %	–7,2	25,5	16,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	121,19	130,12	109,74
Resultat efter skatt per aktie, kr	–7,87	25,26	14,24
Utdelning per aktie, kr	2,00	2,30	2,20

Hållbarhetsnyckeltal

	2023	2022	2021
Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, %	80,4	91,7	89,1
Energianvändning i jämförbart bestånd, kWh/kvm A-temp	74,9	82,5	80,6
Koldioxidutsläpp ¹⁾ , kg CO ₂ e/kvm LOA	0,31	0,40	0,52
Gröna hyresavtal, %-andel av uthyrningsbar yta	61,4	53,5	53,1
Attraktiv arbetsplats, mätt som förtroendeindex enligt Winningtemp ²⁾	7,4	7,6	na
Fördelning mellan antal kvinnor och män inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer inom organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	3 av 3	3 av 3	2 av 3
Antal studenter som erbjudits praktikplats, examensarbete eller sommar/extrajobb som %-andel av totala antalet medarbetare	14	20	17

¹⁾ Koldioxidutsläpp från scope 1 och 2, från och med 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen av fjärrvärmen in i scope 2. Tidigare års siffror är justerade. Läs mer på sidan 85.
²⁾ Verkytet Winningtemp började användas 2022 därav saknas uppgift för 2021.



Mål och måluppfyllelse

Vårt löfte är att hållbarhet ska vara en grundstomme i vår verksamhet, och att allt vi gör ska stärka våra tolv långsiktiga åtaganden inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2023 hade vi en hög måluppfyllelse inom de flesta områden.

Vi infriade de flesta av våra ekonomiska åtaganden trots en utmanande marknad. Vi fortsatte förbättra vår energiprestanda och våra koldioxidutsläpp från förvaltningen fortsatte minska. Vi har under året utvecklat hur vi följer upp vårt arbete inom områdesutveckling och fokuserar nu på uppföljning av aktiviteter inom tre områden: samverkan, trygghet och attraktionskraft.

Sammantaget förbättrade vi utfallen för samtliga ekonomiska mål och miljömål. Undantaget var miljöcertifieringar, som minskade då det certifieringsarbete som pågår för nyförvärvade fastigheter inte var klart vid årsskiftet. Målet från förra året om att mäta och minska scope 3 har nu utvecklats till dels ett kvantifierbart mål avseende nyproduktion, dels ett mål för övriga ombyggnadsprojekt där vi mer systematiskt kommer mäta klimatbesparingen från de återbrukade produkter som används. Inom jämställdhet uppnåddes ett fortsatt bra utfall inom de tre grupper där detta mäts.

Till grund för vårt hållbarhetsarbete finns tolv långsiktiga åtaganden

Lönsamhet och tillväxt

Mål	2023	2022	2021
Soliditet: > 30 %	42	48	41
Belåningsgrad: ska över tid inte överstiga 50 %	49	44	49
Ökning av substansvärde: > 10 % per år (långsiktigt, EPRA NRV)	–7	20	14
Räntetäckningsgrad: > 2 ggr	2,2	3,5	4,1
Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %	73	62	100

Klimat och energi

Mål	2023	2022	2021
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2 ¹⁾) till 2030 ²⁾ , kg CO ₂ e/kvm LOA	0,31	0,40	0,52
Energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter ska vara lägre än 70 kWh/kvm A-temp år 2025, energianvändning i jämförbart bestånd kWh/kvm A-temp	74,9	82,5	80,6
Samtliga av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade, %	80,4	91,7	89,1
Mäta och minska utsläpp i scope 3, under året har uppföljning på följande parametrar påbörjats ³⁾ :			
– nybyggnadsprojekt för kontor får vid färdigställandet ej överstiga 260 kg CO ₂ e/kvm BTA (brutto total area) från år 2025	na	na	na
– beräkna klimatbesparing (kg CO ₂ e) av återbrukade produkter i ombyggnadsprojekt	na	na	na

Människorna och staden

Mål	2023	2022	2021
Vi ska aktivt samverka med olika aktörer för att öka trygghet och välbefinnande i utvalda delområden: ⁴⁾			
– Samverkan (till exempel med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats), antal delområden med aktiviteter för samverkan	11 av 11	10 av 10	9 av 10
– Trygghet (till exempel service/aktiva bostadsområden och trygghetsstärkande åtgärder), antal delområden med aktiviteter för trygghet	10 av 11	na	na
– Attraktionskraft (till exempel mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet), antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	9 av 10	na	na
Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	3 av 3	3 av 3	2 av 3
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp)	7,4	7,6	na

¹⁾ Koldioxidutsläpp från scope 1 och 2, from 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen av fjärrvärmens in i scope 2. Tidigare års siffror är justerade.

²⁾ Utsläpp i vår förvaltning där vi har rådighet arbetar vi aktivt för att få bort. Utsläpp som är utanför vår rådighet till exempel från inköpt energi kan vi behöva klimatkompensera.

³⁾ Nytt mål from 2024 därav inget utfall för tidigare år, utsläppsberäkning för nyproduktion utgår från Boverkets definition.

⁴⁾ Delområden avser områden där Platzer har en egen strategisk plan för hur området ska utvecklas.

⁵⁾ Winningtemp började användas 2022 därav saknas uppgift för 2021.



Långsiktiga drivkrafter

Vi är ett fastighetsbolag med stark lokal förankring och en central position i Göteborg, Nordens femte största tätort och en ledande exportstad. Detta innebär att vi är tätt sammanlänkade med omvärlden och påverkas av starka globala trender och drivkrafter. Att identifiera och förstå hur dessa påverkar vår marknad och bransch är en förutsättning för framgångsrikt och långsiktigt värdeskapande.

Grön omställning

Hållbarhet får allt större plats. Det handlar om att nuvarande produktions- och konsumtionsmönster innebär stora utsläpp av växthusgaser och ett överutnyttjande av jordens resurser. Kraven på att hantera dessa utmaningar ökar snabbt i bygg- och fastighetsbranschen, som står för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Detta inkluderar insatser för ökad energieffektivitet, grön design vid byggnation och renovering samt system för återvinning. På Platzer har vi ambitiösa mål för energianvändning och utsläpp och samarbetar med kunder och andra intressenter för att minska fastigheternas miljö- och klimatavtryck. Dessutom driver vi såväl egna program som deltar i initiativ för cirkulärt byggande och återbruk.

Snabb teknikutveckling

Vi kan åter konstatera att tekniken förändrar världen som vi känner den. Konsumtionen av digitala tjänster ökar snabbt och leder till en omställning av affärsmodeller och nya sätt att arbeta i de flesta branscher. Digitaliseringen och ny teknik går även hand i hand med klimatfrågan, med effektivare system för övervakning, analys och styrning av exempelvis ventilation, värme och kyla i en fastighet. Med AI tas nästa steg för att driva på denna utveckling. På Platzer ser vi möjligheter att löpande både optimera våra processer och underlätta vardagen för våra kunder. Dessutom driver vi och samarbetar kring olika teknikprojekt med leverantörer och andra partners. Vi har till exempel påbörjat resan med att standardisera vårt fastighetsnät och tekniska nät för att bygga en plattform för fortsatt digitalisering.

Individens välmående

Mitt i denna i det närmaste accelererande utveckling inom så många områden står individen. Det finns en tydlig trend mot att människor börjar sätta sin hälsa och välmående allt högre, vilket innefattar såväl boende, arbete och andra val av livsstil. Det ställer ökade krav på omgivningen, vilket förstås i allra högsta grad även gäller arbetsplatsen. Att exempelvis kontoret är viktigt för att möta individens krav på trivsel och stimulans räcker inte, utan även området där det ligger bör gärna ha ett rikt och passande utbud. Det är utifrån denna målbild vi bygger och utvecklar moderna och kreativa mötesplatser – på ett kontor, i en fastighet, stadsdel eller ett helt område i staden. Ett exempel är Gårda Vesta, som är Göteborgs första WELL Building-certifierade kontorshus, där trivsel och hälsa sätts i första rummet.

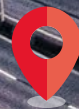


Göteborg står stabilt

Göteborgskonjunkturen befann sig i slutet av 2023 i lågkonjunktur men var starkare än Sverige som helhet. Exportindustrin utvecklades bäst, medan framför allt bygg och handel hade det fortsatt utmanande.

En av de faktorer som bidrar till Göteborgs och Västsveriges ekonomiska motståndskraft är att regionen svarar för 34 procent av det svenska näringslivets samlade FoU-investeringar. Att industrin ligger i framkant av den gröna omställningen och andra framtidsfrågor bidrar till fortsatt god efterfrågan på utbildad arbetskraft. Efter en svag inledning på året återhämtade sig containerhanteringen i Göteborgs hamn, främst tack vare en stark industrikonjunktur. Däremot påverkade svag svensk köpkraft importvolymerna negativt. Totalt sett är godsvolymerna fortsatt stabila och med kommande farledsfördjupning utökas möjligheterna för Göteborgs Hamn.

Arbetslösheten i Göteborgsregionen ligger klart under landet som helhet, även lägre än Stockholm. Störst efterfrågan på arbetskraft råder inom energi och miljö, kunskapsintensiva tjänster, hotell och restaurang, finans och försäkring. Dessutom pågår ett antal större utvecklingsprojekt i regionen, varav de största är Northvolts och Volvo Cars satsning på en batterifabrik och ett FoU-center på Hisingen samt Polestars nya globala huvudkontor i Frihamnen. Business Region Göteborg bedömer att dessa tillsammans kommer generera cirka 8 000 nya arbetstillfällen i regionen. Generellt sett har dock jobbtillväxten i regionen successivt tappat tempo under 2023 och tillförseln av nya jobb spås dämpas ytterligare under det närmaste året.



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: KINEUM (GÅRDA 16:17)



OMVÄRLD OCH PÅVERKAN

Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2023

Hyresfastigheter exklusive bostadsfastigheter	kvm	Industri- och logistikfastigheter	kvm
Vasakronan	562 377	Geely Holding	840 534
Platzer	531 169	Platzer	325 620
Balder	370 872	Castellum	262 190
Castellum	318 320	AB Volvo	187 383
Wallenstam	257 265	Mileaway Sunbeam	146 762
Bygg-Göta	191 365	Allianz SE	123 315
Skandia	181 399	Wallenberg	112 409
Nyfosa	177 090	Prologis	108 646
Lundbergföretagen	157 325	Balder	105 538
Industrivärden	153 877	Bygg-Göta	61 854

Källa: Datscha

Källa: Datscha

Större aktörer som bedriver projektutveckling

Projekt	Fastighetsägare	Total yta, kvm	Färdigställande
Kvarteret Johanna	Hufvudstaden	22 000	2025
Park Central	NCC & Jernhusen	32 000	2026
B46	Geely	17 500	2024
Global Business Gate	Elof Hansson	33 000	2025
Kaj 16	Vasakronan	21 500	2026
Deltahuset	Balder	19 000	2024
Mölnlycke HQ	Vectura & Next Step	16 000	2024
MIMO	NCC ¹⁾	33 000	2024

¹⁾ Platzer har tecknat avtal om förvärv vid färdigt projekt.

Källa: Newsec

KONTOR

Hyresmarknad

Trots osäkerhet i omvärlden råder det fortsatt god efterfrågan på moderna, miljö-certifierade lokaler i bra lägen i Göteborg. Vakansnivåerna är dock höga, vilket främst beror på det stora tillskottet av nyproduktion som tillförts marknaden under senare år, ett tillfälligt överutbud som sedan länge finns med i beräkningarna. Vi ser en tydlig "flight to quality" och uthyrningsgraden i det som tillförts är hög. Kontorsvakanserna drabbar därför inte prime-kontoren i samma utsträckning som äldre bestånd.

Under 2023 minskade färdigställande av nyproduktion från föregående års 175 000 kvm till cirka 35 000 kvm. I genomsnitt har det under de senaste tio åren tillförts cirka 40 000 kvm per år. Under 2024 kommer inga nya projekt färdigställas varken i CBD eller övriga innerstaden, däremot på Hisingen och i Mölndal där vårt kommande förvärv Mimo utgör den stora volymen. Lägre nyproduktion innebär att vi kan förvänta oss minskande vakanser.

Fastighetsmarknad

Den svenska transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter minskade kraftigt i volym under 2023. På Göteborgsmarknaden genomfördes inte en enda större fastighetsaffär, vilket försvårar bedömningen av marknadsvärden.

INDUSTRI- OCH LOGISTIK

Hyresmarknad

Logistikhyresmarknaden var avvaktande 2023, men i attraktiva lägen var efterfrågan fortsatt god. Hyresnivåerna bedöms varit oförändrade för nyproduktion i de bästa lägena i Göteborgsområdet. Inom e-handeln fortsatte volymerna att minska.

Samtidigt noterades i slutet av året tecken på minskad lagerhållning inom e-handeln, vilket kan påverka behovet av lokaler. På plussidan finns den fortsatt stabila aktiviteten i Göteborgs Hamn, vilken bidrar till att hålla uppe efterfrågan på moderna logistiklokaler i attraktiva lägen.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken (en investering om 30 mdkr) och hamnen. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

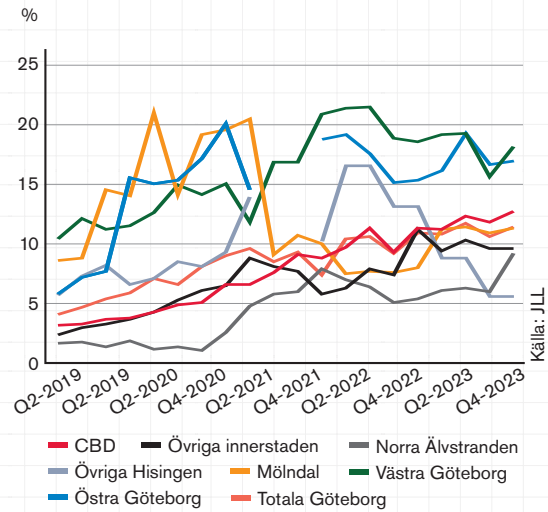
Fastighetsmarknad

Även om industri- och logistikfastigheter stod för den största andelen av transaktionsmarknaden var antalet affärer få. Catena köpte fastigheter om 14 100 kvm i Kungsbacka från BRA Bygg. Platzer köpte tre fastigheter i Sörreds Logistikpark, medan Corem sålde två fastigheter i östra Göteborg. Kanadensiska fastighetsbolaget Cadillac Fairview köpte fem logistikfastigheter i Sverige varav två i Arendal i Göteborg. Därtill genomförde Castellum en villkorad försäljning av en fastighet i Arendal. Till detta kommer Catenas strukturaffär genom vilken bolaget köpte Bockasjö.

”Trots en svagare konjunktur går delar av näringslivet bättre än väntat.”

Johanna Hult Rentsch
vd Platzer

Vakansgrad kontor Göteborg



Så skapar vi hållbara värden

Vi äger 77 fastigheter i utvalda områden i Göteborg med goda förutsättningar att få människor och företag att trivas och utvecklas.

Vi har en tydlig plan för de fastigheter vi äger, utvecklar, förädlar eller förvärvar och vi driver aktivt utvecklingen av de områden vi verkar i. Ofta i samverkan med såväl våra kunder som andra intressenter för att skapa hållbara värden för samtliga inblandade. Vi har visat att detta är ett framgångsrikt koncept för långsiktig och lönsam tillväxt för Platzer som bolag.



Så skapar vi värde





En långsiktigt hållbar stadsutveckling

Vår strategi, såväl som vårt hållbarhetslöfte, genomsyras av ett fokus på samverkan och ett stort engagemang i lokalsamhället. Platzer är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. Vi tar inte en ledande position i utvalda områden för att vara störst, utan för att skapa levande och urbana miljöer som stärker våra kunder, deras verksamheter och även staden i stort.

Arbetet med hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer i området. För där människor trivs, där trivs också företag och andra verksamheter. Det gör i sin tur att ännu fler söker sig till området. Därför samverkar vi med alla som vill utveckla Göteborg och därmed ta oss ett steg närmare att nå vår vision.

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s Globala mål för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. Vi har också undertecknat FN:s Global Compact och står bakom de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Social hållbarhet

Att vara ett fastighetsbolag och stadsutvecklare är mer än att bara förvalta och bygga hus. För oss handlar det om att skapa miljöer som förbättrar och underlättar människors vardag – kontoret där innovationer uppstår, skyskrapan som formar en skyline, ett resecentrum där nya möten äger rum eller ett logistiknav som ger både puls och lugn. Genom utveckling på flera nivåer påverkar vi allt från enskilda byggnader till stadens utveckling i stort.

Miljömässig hållbarhet

En fastighet belastar miljön under hela dess livscykel. Som lokal fastighetsägare tar vi ansvar för såväl en hållbar utveckling där vi verkar, som för den påverkan fastighetsdriften har på den globala miljön. Vi fokuserar på de delar där fastighetsförvaltning har störst påverkan, såsom energianvändning, avfallshantering och CO₂-utsläpp. Vi arbetar med hållbara materialval vid om- och nybyggnationer.

Ekonomisk hållbarhet

Vår finansiella information är transparent, relevant och korrekt, med syfte att öka kunskapen om bolagets verksamhet och finansiella ställning. Det är genom uthyrning och förvaltning, förvärv och försäljning samt projekt- och stadsutveckling som vi förädlar vårt fastighetsbestånd och skapar värde. Vi prioriterar goda relationer med hyresgäster och affärspartners och erbjuder närhet och engagemang.



Våra strategiska fokusområden

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället, och framför allt vill vi ta ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst genom medarbetare som trivs. Vi arbetar enligt fem strategiområden för att uppnå detta.



Områdesutveckling

Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla hållbara platser där människan är i centrum och verksamheter kan nå sin fulla potential.



Tillväxt

Vi skapar hållbar tillväxt genom:

- värdeskapande förädling i våra fastigheter
- aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- strategiska fastighetstransaktioner



Finansiering

Vår finansiering ska stödja hållbar tillväxt, i första hand utan aktieägartillskott, där finansieringskostnaden är effektiv över tid och en Investment Grade rating bibehålls.

78 %

överskottsgrad vid årsskiftet



Medarbetare/organisation

Vi ska vara en av branschens bästa arbetsgivare genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden:

- *Frihet under ansvar*
- *Långsiktig utveckling*
- *Öppenhet*



Kund

Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ligga steget före, förutse kundbehov och ta initiativ till lösningar i varje skede av kundresan.

- Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
- Vi behåller våra kunder genom en aktiv och professionell dialog i vardagen.

Områdesutveckling

Vi är en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. För att driva stadsutveckling måste man göra det tillsammans med andra. Det pågår ständigt mycket ute i våra områden, en del initiativ driver vi själva och annat gör vi i samverkan med flera av våra intressenter.



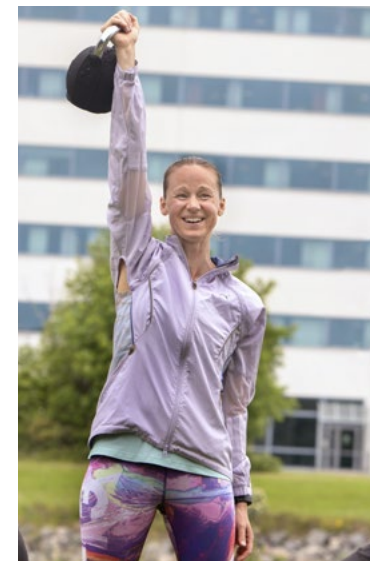
Gårda

Vi har genomfört flera stora projekt i Gårda under de senaste åren, bland annat bygget av Kineum som inrymmer hotellet Jacy'z. Tillsammans med andra fastighetsägare är vi drivande i att göra området mer lättillgängligt genom initiativ för utökad kollektivtrafik, och vi har också bidragit till ökad mobilitet genom satsningar på cykel- och bilpooler. Under 2023 inleddes också arbetet med att utveckla serviceutbudet på Gårdatorget.



Gamlestaden

I Gamlestaden samverkar vi sedan flera år med fastighetsägare och andra aktörer för att ytterligare stärka platsutvecklingen. Vi vill underlätta för mindre aktörer att etablera sig i området, bland annat genom att tillämpa en differentierad hyressättning. Under året har flera uthyrningar slutförts med ett antal olika aktörer inom restaurangbranschen, vilket ytterligare stärker området som en matdestination.



Arendal

Arendal har ett attraktivt industri- och logistikläge med närhet till Nordens största hamn och Volvobolagen. Vi samarbetar med såväl andra fastighetsägare som med hyresgäster för att bidra till områdets gröna omställning. Under året har exempelvis laddstationer för upp till 30 lastbilar installerats. Vi har också genomfört flera insatser med fokus på hälsa, bland annat i form av ett nytt utegym i området. Under våren erbjöds våra kunder att träna med en personlig tränare en gång i veckan. Vi har också satt upp ett inhägnat cykelförråd med skåp för säkra och låsbara batteriladdning.

Medicinareberget

På Medicinareberget finns ett kluster av bolag inom Life Science, som är en viktig tillgång för utvecklingen av Göteborgs näringsliv. Tillsammans med Viartes, Västra Götalands Regionen och Akademiska Hus arbetar vi för att utveckla området. Under året har fokus också legat på energieffektivisering. Bland annat har all belysning i allmänna utrymmen i en av våra fastigheter bytts ut mot LED-belysning, vilket beräknas ge en årlig besparing på 80 MWh. Befintliga armaturer kunde återbrukas, vilket också bidrog till en klimatbesparing.



Lilla Bommen

I området kring Lilla Bommen pågår en kraftig utbyggnad. Staden växer ner mot vattnet och den nya Hisingsbron bidrar till ökade möjligheter genom att binda ihop centrala Göteborg med Hisingen. Vi samverkar med andra fastighetsägare utifrån en gemensam vision för att utveckla området till ett attraktivt Central Business District igen. Vårt engagemang och samverkan inom ramen för Purple Flag är också en del av arbetet i Lilla Bommen. Purple Flag arbetar enligt en modell för att öka tryggheten och attraktiviteten i områden.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisations-nummer 556746–6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor samt industri och logistik. Bolaget är engagerat i att skapa, bevara och utveckla Göteborg. Platzer strävar efter att vara den ledande aktören i våra prioriterade områden – en position vi idag har i Arendal, Gamlestaden, Gårda och Lilla Bommen.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ.) är moderbolag i Platzerkoncernen. Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingick under 2023 i Large Cap-segmentet. Från den 2 januari 2024 flyttas Platzeraktien till Mid Cap segmentet.

Affärsidé

Platzer skapar hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg.

Finansiella mål

- Soliditet: >30 %
- Belåningsgrad: ska över tid inte överstiga 50 %
- Ökning av substansvärde: >10 %/år (långsiktigt, EPRA NRV)
- Räntetäckningsgrad: >2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: >20 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har, likt föregående år, präglats av konsekvenserna av ökad inflation och stigande marknadsräntor som har en fortsatt negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Även fortsättningsvis finns osäkerhet i fram-

tida inflation med ökade fastighetskostnader samt en risk i att en förlängd lågkonjunktur skulle medföra en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekten genom att fokusera på vår kärnverksamhet, hyresintäkter, kostnadskontroll och finansiering samt genomför fördjupade kontinuerliga analyser. Vi säkrar våra hyresintäkter genom nära dialog med våra kunder och täta uppföljningar av betalningsförmåga. Under hösten har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys av vår verksamhet som ett led i att förbereda oss inför rapporteringen enligt det nya EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Under året har inflyttning i ett av våra största utvecklingsprojekt, Kineum, som färdigställdes 2022, fortsatt vilket bidrar till ökade intäkter. Vid halvårsskiftet tillträdde även tre fastigheter i Sörred Logistikpark från vårt joint venture med Bockasjö (numera en del av Catena), som bidrar till ökade intäkter.

I Arendal har vi under andra kvartalet färdigställt en logistikfastighet. I Torslanda fortsätter vi utveckling av industri- och logistikfastigheter genom tre nyproduktioner, varav en delvis färdigställdes och tillträdde under slutet av 2023, och övriga planeras färdigställas under första halvåret 2024.

Inom Södra Änggården har frånträde av mark skett till bostadsutvecklare inom vår utvecklingsetapp 2. Bostadsutvecklare tillträder sina byggrätter etappvis fram till 2026. Platzer bedriver byggnation av skola i området som planeras att färdigställas hösten 2024.

Utveckling av Gamlestadens Fabriker har under 2023 bedrivits genom fortsatt infrastrukturarbete, utveckling av byggrätter och uthyrning av kommande kontors- och butikslokaler.

Resultat

Hyresintäkterna ökade under året till 1 453 mkr (1 229), en ökning med 18 %. Här bidrar främst inflyttningen av våra hyresgäster i Kineum (Gårda 16:17), förvärv av Sörred Logistikpark (Sörred 7:21, 8:12 och 8:14) och indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 december 2023) uppgå till 1 675 mkr (1 434), se intjäningsförmåga sidan 18. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 92 % (92).

Fastighetskostnaderna uppgick under året till –321 mkr (–290). Nettoökningen på 31 mkr beror främst på ökade elkostnader drivet av kostnader för prissäkring jämfört med föregående år då prissäkring inte var möjlig pga volatiliteten i elpris, samtidigt som mediakostnaderna minskats för det elstöd på 15 mkr som erhållits. Det milda första kvartalet och energioptimeringsåtgärder bidrog till att begränsa mediaförbrukningen som är i nivå med föregående år. Driftsöverskottet ökade under året med 21 % (2) till 1 132 mkr (939). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 12 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 78 % (76).

Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar i intresseföretag uppgick till 609 (668). Kostnader för central administration uppgick för helåret till –59 mkr (–58).

Årets finansnetto uppgick till –494 mkr (–245). Finansnettot har påverkats negativt av högre räntenivåer och högre skuldvolym. Lånevolymin var i genomsnitt drygt 1 600 mkr högre än föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av finansiering av förvärv och projektinvesteringar samt av löpande kassaflöden. Årets genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,9 % (2,4).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Orealiserade värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till –1 277 mkr (2 562). Under året har vi bedömt att direktavkastningskraven har ökat och att det genomsnittliga direktavkastningskravet (yield) i värderingen på bokslutsdagen uppgick till 5,08 % (4,7). Den negativa effekten från justeringar i direktavkastningskrav uppgick till –2 082 mkr, positiva effekter från ökade kassaflöden och investeringsvinster från projekt motverkar yieldeffekten. I andra kvartalet justerades även våra inflationsantagande för 2023 från 4 % till 6 %.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick under året till –380 mkr (671).

Årets resultat efter skatt uppgick till –943 mkr (3 026).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 604 mkr (616). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –2 488 mkr (1 240). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om –1 323 mkr (–1 412). Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med –275 mkr, till –50 mkr (46).

Likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 167 mkr (217). Utöver likvida medel fanns beviljade byggnadskreditiv, kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 2 350 mkr (2 190).

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 12 480 mkr (13 698). Soliditeten uppgick per samma dag till 42 % (47). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 104,16 kr (114,33) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NRV till 121,19 kr (130,12).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 13 952 mkr (11 823), vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 % (44). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt årets planemässiga amorteringar på långfristiga lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2023 till 2,8 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1).

Skatt

Skatteintäkten för året uppgick till 210 mkr (–773), varav 233 mkr (–714) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till –23 mkr (–59), varav –1 mkr avser aktuell skatt för året innan. Skattemässiga under-skottsavdrag uppgick per bokslutsdagen till 138 mkr (19) i koncernen. För mer detaljerad information se not 11.

Organisation

Platzers organisationsstruktur avser att på bästa sätt stödja vår verksamhet och att driva tillväxt inom våra prioriterade segment. Verksamheten är därför indelad i två affärsområden:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

Till sitt stöd har affärsområdena koncerngemensamma funktioner. Idag består koncern- och stabsfunktionerna av finans/ekonomi/fastighetsanalys, kommunikation/marknad, hållbarhet, verksamhetsutveckling/it/inköp, affärsutveckling, hr och från och 1 januari 2024 även sälj/uthyrning.

Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 85 personer (86). Bolagets kontor finns i Lilla Bommen, Göteborg, i en av Platzer ägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Platzer ägde vid årsskiftet 2023/2024 totalt 77 fastigheter (72) inkluderat 5 (5) delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 21 projektfastigheter (22), varav 2 (2) är delägda. Fastigheterna har ett verkligt värde om 28 250 mkr (26 994) exklusive intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 960 000 kvm, vilka fördelade sig på kontor 50 % (60), industri/lager 37 % (28) och övrigt 13 % (12).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 92 % (92). Totalt hade Platzer 695 lokalhyresavtal (675) vid årsskiftet 2023/2024 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 675 mkr (1 379). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parke-

ringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 59 mkr (55). De tjugo största hyresavtalen stod för 34 % (37) av det kontrakterade hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 52 månader (51).

Fastigheternas värde

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter och värderas i enlighet med beskrivningen i not 12.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vid årsskiftet 2023/2024 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 28 250 mkr (26 994) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,08 % (4,7).

Hållbarhet

Vi har upprättat en separat hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningen omfattar Platzer Fastigheter Holding AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten vars omfattning beskrivs på sidan 81 ingår inte i den finansiella rapporteringen.

Efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Utsikter för 2024

Platzer fortsätter under 2024 att utveckla Göteborg och våra prioriterade områden Arendal, Gamlestaden, Gårda, Lilla Bommen och Torslanda. I Centrum fortsätter utvecklingsprojekt i Aria (Gullbergsvass 1:1) och den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1). På Låssby 3:142 (fd Syrhåla 3:1) och Syrhåla 2:3 i Torslanda fortsätter vi byggnationen, där inflyttning av tillkommande lokaler sker under första halvåret 2024.

Inom vår finansieringsverksamhet bekräftades under året det investment grade kreditbetyg BBB- från Nordic Credit Rating, som erhöles 2021. Ratingen bekräftades medan utsikten sänktes till negativ i oktober 2023. Ratingen ger oss goda förutsättningar för att säkerställa framtida tillgång till likviditet förutsatt förbättrade villkor på kapitalmarknaden.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Intjäningsförmåga

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2023 och baseras på tecknade avtal. Den ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga på 2023 års nivå, men är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik- och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården. Nedanför Summa Platzer exklusive intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %.

Tecknade avtal om inflyttningar som sker om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om 62 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2024. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Intjäningsförmåga 2023–12–31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	8	73 963	4 372	255	91	231	185	80
Övriga innerstaden	18	224 962	10 694	662	96	633	505	80
Centrala Göteborg	26	298 925	15 066	917	94	864	690	80
Östra Göteborg	7	119 573	2 968	231	94	217	167	77
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 700	1 486	103	96	99	77	78
Norra/östra Göteborg	11	158 273	4 454	334	95	316	245	77
Västra Göteborg	4	22 054	275	30	82	25	17	66
Mölndal	4	28 794	754	63	100	63	51	81
Södra/västra Göteborg	8	50 848	1 029	93	94	88	67	77
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 046	20 549	1 345	94	1 268	1 002	79
Projektfastigheter kontor	16	1 860	1 151	2	78	1	–1	0
Summa kontor exkl intresseföretag	61	509 906	21 700	1 346	94	1 270	1 001	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	8	402 401	6 387	420	93	391	324	83
Projektfastigheter industri/logistik	3	—	163	15	100	15	14	96
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	11	402 401	6 550	435	93	406	338	83
Summa Platzer exkl intresseföretag	72	912 307	28 250	1 781	94	1 675	1 339	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 454	2 780	158	97	153	125	—
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	—	291	—	—	—	–1	—

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 juli 2024 och framåt	Kontor	Hyresintäkter, mkr	
		Industri/logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	24	—	24
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	16	—	16

Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2024	Kontor	Hyresintäkter, mkr	
		Industri/logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	22	10	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % ej inkluderat effekter av uppsagda hyresavtal och rabatter, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i utfallet för 2023 uppgick till 78 %.

Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingick under 2023 i segmentet Large Cap, men flyttas den 2 januari 2024 till segmentet Mid Cap. Bolaget har ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med tio röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med en röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst.

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen

Största ägare	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o	39,0	15,0
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm	6,0	15,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,0	7,5
Handelsbanken fonder	2,6	6,4
Fjärde AP-fonden	1,9	4,7
SEB Investment Management	1,5	3,7
Lesley Invest (inkl privata innehav)	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co	1,3	3,3
Övriga ägare	8,7	21,8
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier motsvarande 0,1 % av registrerade aktier.

Bolagsstyrning

Platzer är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen inom Platzer finns på sidan 67–74.

Styrelsens arbete

Platzers styrelse består av åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och vd samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden, utan hela styrelsen är delaktig i samtliga ansvarsområden. Styrelsen har dock utsett ett ersättningsutskott och ett risk- och revisionsutskott.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses Platzers ledningsgrupp.

Styrelsen föreslog årsstämman 2023 att nedanstående huvudsakliga riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagets principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknads-

mässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer.

Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 10 % av den fasta årliga kontantlönen. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen.

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner. Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Moderbolag och förslag till vinstdisposition

Moderbolaget Platzer Fastigheter Holding AB (publ) äger inga egna fastigheter. Verksamheten består i koncerngemensamma funktioner kring ledning, administration och finansiering.

Samtliga moderbolagets intäkter kommer från fakturering av tjänster till koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 17 mkr (15) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till –380 mkr (671). Resultat efter skatt var 339 mkr (1 505).

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 121 141 804
Årets resultat	338 764 037
Kronor	4 859 850 717

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie	239 631 726
I ny räkning överförs	4 620 218 991
Kronor	4 859 850 717

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om var-dera 1,00 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 22 mars 2024 och den andra avstämningsdagen 27 september 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 50 % av utdelningsbart förvaltningsresultat efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen över tid ska uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 33 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 41 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen vare sig hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, eller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2–3 stycken (försiktighetsregeln).



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: KINEUM (GÅRDA 16:17)
HYRESGÄST: ESS GROUP/JACY'Z
HOTEL & RESORT



Finansiering

Att äga och förvalta fastigheter är mycket kapitalintensivt och våra fastigheter utgör ett betydande värde. Val av kapitalstruktur och finansiering är av största vikt och vi strävar därför efter en attraktiv fördelning mellan eget kapital och lånefinansiering för att balansera risken.

Finansverksamheten styrs av vår finanspolicy som beslutas av vår styrelse. Policyn ger vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat, liksom hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt (se sidan 28 och not 3 sidan 39).

Eget kapital

Vid utgången av 2023 svarade eget kapital för 42 % (48) av vår finansiering, vilket motsvarar soliditeten. Vårt mål är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 30 %.

Lånefinansiering

Lån hos bank och kapitalmarknadsfinansiering svarar för 47 % (40) av vår finansiering. Av detta utgjordes den 31 december 77 % (75) av banklån, 19 % (23) av obligationer samt 4 % (2) av företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2023 till 13 952 mkr (11 823), motsvarande en belåningsgrad om 49 % (44), vilket är inom

vårt mål om att över tid inte överstiga 50 %. De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 40 % och som högst 66 %.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som ska omförhandlas under 2024 samt årets planerade amorteringar på långfristiga lån. Sedan 2018 har vi lån i sex banker varav den största långgivaren vid årsskiftet stod för 28 %. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1).

Under året har grön finansiering kompletterats med hållbarhetslänkad finansiering och utgjorde vid utgången av 2023 tillsammans 65 % (67) av våra utestående skulder. Gröna obligationer och gröna banklån innebär lägre refinansieringsrisk och ofta bättre investeringsvillkor då det bland annat är möjligt att räkna hem finansieringsrabatter för miljöcertifierade fastigheter.

Under 2021 etablerades ett MTN-program samtidigt som ett grönt finansiellt ramverk lanserades. Det gör det möjligt att ge ut icke säkerställda gröna obligationer inom en ram om 5 mdkr. Vårt gröna ramverk bygger på Green Bond Principles som ges ut av International Capital Market Association (ICMA) och har klassificeringen "Medium Green", i en oberoende granskning, från Standard & Poor's Shades of Green (fd Cicero). Ramverket ger möjlighet att finansiera projekt och tillgångar som möter ramverkets kriterier genom att emittera gröna obligationer under MTN-programmet. Utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgår till 1 300 mkr (1 300). Under året har 0 mkr (0) gröna obligationer emitterats. Första förfall av en ej säkerställd obligation sker i november 2024.

Vi har ett upprättat företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 505 mkr (275) i utestående certifikat.

Vår obligationsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) är också 100 % grön. SFF emitterar säkerställda fastighetsobliga-

Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2023
Soliditet	>30 %	42 %
Lånefinansiering, antal banker	3–8	6
Lånevolym hos en bank	<35 %	28 %
Andel låneförfall inom ett år, exkl företagscertifikat	<35 %	28 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,0 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2–5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20–60 %	45 %



FINANSIERING

tioner där vi sedan lånar beloppet. SFF ägs till lika delar av Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Varje ägarbolag har en representant i styrelsen för SFF. Totalt har vi tre utestående gröna obligationer via SFF till ett sammanlagt värde om 1 344 mkr (1 456). Samtliga våra gröna obligationer är noterade på Nasdaq Sustainable Bonds List.

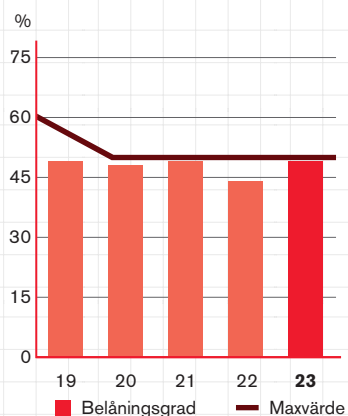
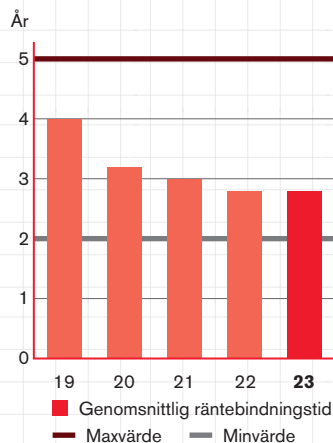
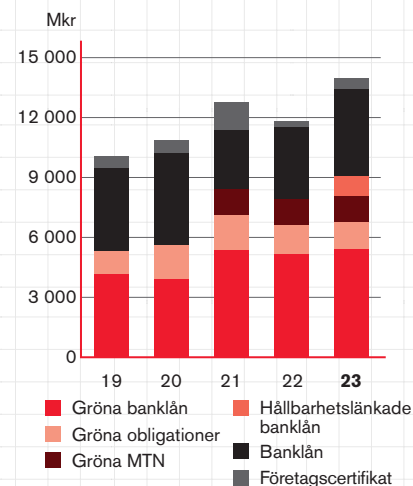
Under året refinansierade och omförhandlade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt. Sammantaget innebär detta att räntebärande skulder minskade med 2 129 mkr (2 296). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, upp-

gick den 31 december 2023 till 2,8 år (2,8). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive derivat 4,04 % (3,15) exklusive outnyttjade kreditlöften och 4,15 % (3,30) inklusive outnyttjade kreditlöften. När längre räntor föll under det sista kvartalet ingicks nya derivat om 1 650 mkr, vilket sänkt den utgående snitträntan. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,2 ggr (4,0).

Den totala utestående volymen av derivat var vid årsskiftet 8 270 mkr (5 570). Under året har nya ränteswappar om 3 000 mkr ingåtts medan 300 mkr har förfallit. Stängningsbara swapar utgör 500 mkr av volymen. Marknadsvärdet var netto 230 mkr (611), vilket för hela året innebär en värdeförändring om -380 mkr (671). Generellt är strategin att behålla derivaten under deras fulla löptid. När derivaten förfaller är värdet alltid noll.

Belåningsgrad

Genomsnittlig räntebindningstid

Räntebärande skulder

 OMRÅDE: SKEPPSBRON
 FASTIGHET: MERKUR (INOM VALLGRAVEN 49:1)

FINANSIERING

Rörelsekapital

Ett syfte med finansverksamheten är att försäkra oss om att vi har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att klara de löpande betalningarna. Vi erhåller hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott. Vid utgången av 2023 uppgick likvida medel till 167 mkr (217). Därutöver fanns outnyttjade lånelöften om 2 250 mkr (2 090) samt outnyttjade checkkrediter om 100 mkr (100).

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna var 12 147 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 87 % (87) av räntebärande skulder och 43 % (37) av fastighetsvärdet. Andelen ej säkerställd finansiering utgör 13 % (13) och består av vårt MTN-program och företagscertifikat. Säkerheter utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbin-

delse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 7 157 mkr (7 145).

Kovenanter

Kovenanter, de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr, belåningsgrad om maximalt 70 % och en soliditet på minst 25 %. Platzers finansiella mål är satta med hänsyn taget till befintliga kovenanter i syfte att hålla god marginal mot dessa.

Kreditrating

Platzer har kreditbetyg BBB- med negativa utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Ratingen bekräftades medan utsikten sänktes i oktober 2023.

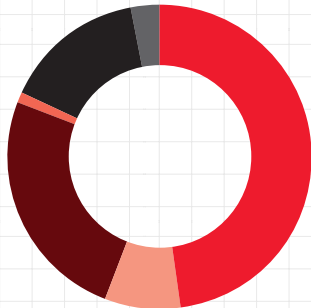
Finansiering

						Ränteförfall								varav	kapital-
	2023	2022	2021	2020	2019	År	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, % ¹⁾	bank, mkr	marknad, mkr	
Eget kapital	12 480	13 698	11 068	9 687	8 556	0–1 år	6 232	45	7,19 ²⁾	4 869	4 469	28	3 564	905	
Uppskjuten skatteskuld	2 271	2 503	2 020	1 707	1 440	1–2 år	970	7	1,26	2 805	2 455	18	1 107	1 348	
Långfristiga räntebärande skulder	9 988	7 466	10 553	7 216	7 094	2–3 år	250	2	2,62	6 915	5 415	44	4 519	896	
						3–4 år	1 800	13	1,38	–	–	–	–	–	
						4–5 år	1 630	12	1,38	626	626	4	626	–	
Långfristiga ej räntebärande skulder	179	270	562	615	619	5–6 år	1 100	8	1,39	500	500	3	500	–	
						6–7 år	1 050	7	1,34	487	487	3	487	–	
						7–8 år	520	4	1,79	–	–	–	–	–	
Kortfristiga räntebärande skulder	3 964	4 357	2 186	3 633	2 939	8–9 år	200	1	2,48	–	–	–	–	–	
						9–10 år	200	1	2,83	–	–	–	–	–	
						10+ år	–	–	–	–	–	–	–	–	
Kortfristiga skulder	891	870	568	427	458	Totalt	13 952	100	4,04	16 202	13 952	100	10 803	3 149	

¹⁾ Exklusive företagscertifikat om 505 mkr.

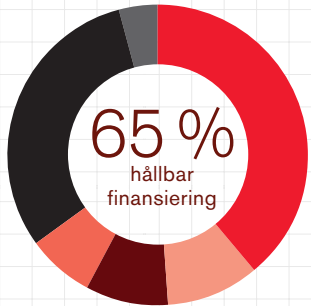
²⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 5,53 %.

Finansiering



- Eget kapital, 42 %
- Uppskjuten skatteskuld, 8 %
- Långfristiga räntebärande skulder, 33 %
- Långfristiga ej räntebärande skulder, 1 %
- Kortfristiga räntebärande skulder, 13 %
- Kortfristiga skulder, 3 %

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 434 mkr, 39 %
- Gröna obligationer, 1 344 mkr, 10 %
- Gröna MTN, 1 300 mkr, 9 %
- Hållbarhetslänkade banklån, 1 000 mkr, 7 %
- Banklån, 4 369 mkr, 31 %
- Företagscertifikat, 505 mkr, 4 %

Risker och riskhantering

Vi arbetar aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som har störst påverkan på Platzer. God intern kontroll, kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta effektiva system för riskhantering och internkontroll (se sidan 73). I den löpande verksamheten är det vd som är ansvarig.

Vi har delat upp riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. Verksamhetsrisker är risker som uppstår på grund av bristande interna processer och rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system. Med omvärldsrisker avses risker som vi inte själva kan påverka, men som vi måste förhålla oss till. Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Platzers finanspolicy (se sidan 21) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på sidan 39–40.

Vi har graderat varje risk efter hur stor sannolikheten bedöms vara att den infaller samt hur stor påverkan den i så fall skulle ha på Platzer. Graderingen har nivåerna 1–2 = låg (L), 3–4 = medel (M) och 5–6 = hög (H). Urvalet av risker baseras på såväl historiska erfarenheter som bedömningar inför framtiden. Risker som vi tidigare inte exponerats för och som vi bedömer mindre sannolika har exkluderats ur uppställningen.

Löpande riskhantering

All affärsverksamhet innebär ett risktagande. En systematisk och strukturerad riskhantering i kombination med vår strategi och affärsmodell ger god riskspridning. Risker hanteras på flera nivåer inom bolaget. Styrelsen analyserar och säkerställer med underlag från vd och koncernledning vad som måste hanteras. Utvärdering sker kontinuerligt i risk- och revisionsutskottet som även ansvarar för att övervaka effektiviteten av den interna kontrollen och riskhanteringen. Revisorerna tar del av detta som en del i granskningen av bolagets interna kontroll.

Översikt riskanalys

SANNOLIKHET

	Låg	Medel	Hög
Hög	G R	E L	
Medel	I	F M N O P	A B C D
Låg	K Y	H J T	Q S U V X
	Låg	Medel	Hög

Verksamhetsrisker

- A** Fastigheternas värde
- B** Hyresintäkter och uthyrningsgrad
- C** Investeringar och projekt
- D** Organisatorisk och operationell risk
- E** IT-risk
- F** Leverantörsrisk
- G** Fastighetskostnader
- H** Fastighetstransaktioner
- I** Tvisterisk
- J** Miljörisk
- K** Social risk

Omvärldsrisker

- L** Ekonomisk konjunktur
- M** Lagstiftning och skatter
- N** Utbud av lokaler
- O** Råvaruprisrisk
- P** Klimatrelaterad risk
- Q** Inflation och ränta
- R** Lokal politisk risk och planrisk
- S** Säkerhetsläge
- T** Energiförsörjning

Finansiella risker

- U** Ränterisk
- V** Likviditetsrisk
- X** Refinansieringsrisk
- Y** Kreditrisk



RISKER OCH RISKHANTERING

		Gradering av risker								
		1	2	Låg	3	4	Medel	5	6	Hög
Risk	Beskrivning	Gradering		Sammanvägd risk	Hantering					
		Påverkan	Sannolikhet							
Verksamhetsrisker										
A	Fastigheternas värde	Förändringar av fastigheternas värde påverkar både vårt resultat och vår finansiella ställning. Våra förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna beräknas utifrån ett antal faktorer; dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. I värderingsprocessen finns risk för att gjorda antaganden är felaktiga, vilket också skulle påverka värderingen.	3	2	6	Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att vi arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna. Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Majoriteten av beståndet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderare.				
B	Hyresintäkter och uthyrningsgrad	Platzers intäkter påverkas av hyresnivåerna och fastigheternas uthyrningsgrad samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas i sin tur av konjunktur, befolkningstillväxt och utbud av motsvarande lokaler.	3	2	6	Vi koncentrerar vårt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborgsregionen som har en stabil ekonomisk utveckling med ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Vi arbetar långsiktigt med uthyrning och startar inga nya projekt utan en tillfredsställande uthyrningsgrad. Hyresavtalens längd varierar från ett till 20 år, där merparten av hyresavtalen är längre än tre år. Genom att arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer vi en hög kundnöjdhet. Dessutom arbetar vi för att utveckla de områden där vi är verksamma. Vi minskar även risken genom en stor andel offentliga hyresgäster, långa hyresavtal och i så stor utsträckning som möjligt ha flerbukarhus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Vi har även god spridning på våra hyresavtal. Vid årsskiftet uppgick de 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet till 34 procent (37) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 4 procent (4).				
C	Investeringar och projekt	Platzer utvecklar och uppför egna byggnader. Det medför risker i form av att projekten blir dyrare än beräknat på grund av exempelvis felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser. Förseningar kan också innebära att intäkterna kommer senare än beräknat.	3	2	6	Projekten drivs i olika entreprenadformer, vilket ger en flexibel samt kostnadseffektiv produktion. I vissa fall samäger vi och entreprenören fastigheten under utvecklingsfasen. Det ökar incitamenten hos båda parter att slutföra projekten. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.				
D	Organisatorisk och operationell risk	Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare. Risker finns inom följande områden: - Attrahera och behålla rätt kompetens - Effektivitet i definierade roller, ansvar och arbetsprocesser - Sund kultur och god affärsetik	3	2	6	Vi arbetar aktivt för att öka medarbetarnas engagemang och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga uppdragssamtal med tillhörande uppföljningssamtal utifrån befattningsbeskrivningar. Det genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Varje medarbetare har stora befogenheter och eget ansvar. Våra arbetssätt, kärnvärden och uppförandekod utgör en grund för hur våra medarbetare agerar. Vikten av god och tydlig affärsetik lyfts kontinuerligt upp internt. Vi har en visselblåsartjänst för att få kännedom om missförhållanden och upprätthålla förtroendet för vår verksamhet. För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar vi nära våra entreprenörer.				
E	IT-risk	IT-system är en vital och integrerad del i Platzers verksamhet. I takt med digitaliseringen ökar mängden kvalificerade cyberattacker. Intrång i IT-systemen kan leda till driftstörningar, förlust av konfidentiell information och ekonomisk skada vid så kallade ransomwareattacker. Därtill finns en risk att Platzer inte lever upp till gällande lagkrav.	2	3	6	Vi arbetar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet samt uppgraderar brandväggar, virusskydd och system löpande. Vi genomför också intrångstester samt ser kontinuerligt över våra rutiner för IT-skydd.				



RISKER OCH RISKHANTERING

		Gradering av risker						
		Gradering						
Risk	Beskrivning	Påverkan	Sannolikhet	Sammanvägd risk	Hantering			
F	Leverantörsrisk	I leverantörsledet finns risker förknippade med kostnader, affärsetik och klimatpåverkan. Detta ställer höga krav på vår kravställan och uppföljning. Upphandlingar och avtal behöver genomföras på ett korrekt sätt och täcka in samtliga leverantörsled.	2	2	4	Vi har också upparbetade rutiner och processer för inköp och tydligt ansvarsmandat för projektansvariga och andra medarbetare. Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har vi upparbetat långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Vi för en kontinuerlig dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av våra regler. Misstankar om korruption eller oetiskt uppförande kan anmälas via Platzers visselblåsarfunktion. Vi har inte haft någon anmälan under året.		
G	Fastighetskostnader	Driftskostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader (till exempel kostnader för el, sophämtning, vatten och värme). Flera av dessa tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt. Som fastighetsägare innebär framför allt vinterhalvåret högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning, vilket medför säsongsmässiga variationer.	1	3	3	Vi vidaredebiterar mer än 90 procent av de taxebundna kostnaderna till hyresgästerna. Dessutom arbetar vi kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Ett strukturerat och förebyggande underhållsarbete minskar också risken för oförutsedda kostnader. Varje fastighet har en individuell underhållsplan. Eftersom merparten av våra hyresavtal med kunderna tecknas med kallhyra påverkas vi i ganska liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Detta förstärks av Göteborgs relativt milda klimat och snöfattiga vintrar.		
H	Fastighetstransaktioner	Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.	2	1	2	Inför förvärv genomför vi en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärvsavtal såväl sedvanliga, som för den individuella affären, erforderliga garantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar vi efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen.		
I	Tvisterisk	Liksom i all affärsverksamhet finns risken att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.	1	2	2	Vi möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policys och fastlagda riktlinjer.		
J	Miljörisk	Miljöriskerna i vår verksamhet består främst av följande risker: - Negativ inverkan på klimatförändringar genom utsläpp i samtliga scope genom nybyggnation, hyresgästpassningar, värme och kyla samt transport- och servicefordon samt energianvändning i egen verksamhet och i värdekedjan. - Negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem - Att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader - Avfallshantering	2	1	2	Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och är integrerat i verksamheten genom hela värdekedjan, det vill säga tillsammans med våra kunder och leverantörer. Ökad andel miljöcertifierade fastigheter är en del av detta. Vi har också högt uppsatta mål för att minska energianvändningen och arbetar för att öka mängden avfall som återvinns. Medvetenhet vid materialval och återbruk är en viktig fråga både i nybyggnations- och ombyggnationsprojekt. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster, bland annat som en del av de gröna hyresavtalen, arbetar vi tillsammans för minska fastigheternas miljöpåverkan.		
K	Social risk	Sociala risker är risker kopplade till de områden där vi äger fastigheter. Det kan handla om allt från upplevd otrygghet till kriminalitet. I förlängningen kan sociala risker leda till att hyresgäster lämnar området, vilket i sin tur ger sjunkande hyresnivåer och fastighetsvärden.	1	1	1	Vi strävar efter att koncentrera vårt innehav till attraktiva lägen där vi kan vara en ledande aktör och bidra till utvecklingen av områdena. Det handlar både om att ta ansvar, ta hand om och utveckla de egna fastigheterna samt att vi tar en aktiv roll i områdesutveckling tillsammans med andra.		



RISKER OCH RISKHANTERING

		Gradering av risker								
		1	2	Låg	3	4	Medel	5	6	Hög
Risk	Beskrivning	Gradering		Sammanvägd risk	Hantering					
		Påverkan	Sannolikhet							
Omvärldsrisker										
L	Ekonomisk konjunktur	Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer – framförallt gällande kommersiella lokaler. Vi koncentrerar vår verksamhet till Göteborg och är därför beroende av utvecklingen i regionen. Eftersom fordonsindustrin är större i Göteborg än i övriga Sverige har utvecklingen inom denna sektor stor betydelse för Göteborg och därmed Platzer.	2	3	6	Vi genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har vi en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Ytterligare en faktor är fastighetsbranschens trögrörlighet, med långa kontrakt (genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 52 månader (51)) och förskottshyror, vilket gör det möjligt att skära i kostnader innan intäkterna eventuellt minskar.				
M	Lagstiftning och skatter	Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för oss. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom i övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för vår verksamhet.	2	2	4	Vi följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar vi åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Vi begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna.				
N	Utbud av lokaler	Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Göteborg har länge haft låga vakansnivåer, men då stora byggprojekt färdigställdes under 2022 har utbudet ökat. Under hösten uppmättes vakansgraden inom kontorssegmentet till elva procent.	2	2	4	Vi koncentrerar vårt bestånd till attraktiva lägen där vi också aktivt kan bidra till områdets utveckling. Därmed skapas förutsättningar för fortsatt god efterfrågan som kan möta det ökade utbudet. Vår bedömning är att attraktiva lägen kommer att bli alltmer avgörande, även som en effekt av att efterfrågan förändras och exempelvis kontorets roll som mötesplats stärks.				
O	Råvaruprisrisk	Råvaruprisrisken uppstår framförallt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in. Risk för högre priser på grund av resursbrist eller regleringar.	2	2	4	Råvaruprisrisken säkras inte finansiellt och den är begränsad till respektive utvecklingsprojekt.				
P	Klimatrelaterad risk	Klimatförändringarnas fysiska risker, med stigande temperaturer, ökad risk för kraftiga regn och stigande havsnivåer med översvämningar som följd, innebär ökad risk för skador på våra fastigheter, men också stigande kostnader utifrån klimatanpassning i fastigheterna. Även omställningsriskerna drivna av regulatoriska förändringar, teknikutveckling och nya konsumtionsmönster kan innebära ökade kostnader för materialval och energieffektivisering.	2	2	4	Vi arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan i scope 1, 2 och 3. I vår verksamhet utgör det systematiska arbetet med miljöcertifiering av våra fastigheter en del, liksom kontinuerlig energieffektivisering. Våra val att enbart köpa in el från ursprungsmärkt vindkraft samt att all fjärrvärme vi köper är märkt med bra miljöval eller kommer från förnyelsebar energi är ytterligare ett sätt vi kan bidra till klimatomställningen. Ett systematiskt arbete kring materialval och återbruk pågår. Under 2023 genomfördes en klimat- och sårbarhetsanalys av hela vårt fastighetsbestånd. De främsta identifierade riskerna är ökad nederbörd och översvämningar. Analysen är en viktig del i vårt fortsatta arbete för att fokusera och prioritera våra insatser där klimatriskerna är störst och proaktiva åtgärder gör mest nytta. Läs mer på sidan 95–97. Våra klimatmål har blivit validerade av SBTi (Science Based Targets Initiative) att vara i linje med Paris-avtalet.				
Q	Inflation och ränta	Förväntningar på inflationen påverkar räntan och därmed vårt finansnetto. Räntekostnader är vår enskilt största kostnad. Större förändringar i räntenivåer medför påverkan på vårt resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också våra hyresintäkter och fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.	3	1	3	Vi arbetar systematiskt med rörliga räntor och fasta räntor genom räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolycyn. De flesta hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI).				
R	Lokal politisk risk och planrisk	Lokal politisk risk består främst i att stora infrastrukturprojekt försenas samt att program och planer skjuts upp, överklagas eller inte blir av. Risken kan uppstå inom det politiska systemet eller genom starka folkliga opinioner.	1	3	3	Vi följer den politiska utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt för vi dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten. Vi tar också höjd för eventuella förseningar i exempelvis planprocesser.				



RISKER OCH RISKHANTERING

		Gradering av risker									
		1	2	Låg	3	4	Medel	5	6	Hög	
Risk	Beskrivning	Påverkan	Sannolikhet	Sammanvägd risk	Hantering						
S	Säkerhetsläge	Det strategiska terrorhotet mot Sverige utgörs sammantaget av attentatshot, rekrytering och radikalisering samt finansiering av våldsbejakande extremism och terrorism. Terrorhotnivån höjdes under hösten 2023 till en 4 på en 5-gradig skala enligt Säkerhetspolisen. Bakgrunden är ett försämrat läge avseende attentatshot mot Sverige. Myndigheten bedömer att hotet kommer att bestå under en längre tid. Göteborgs Stad följer händelseutvecklingen och organiserar sig för att öka förmågan till omvärldsbevakning, samordning och samverkan inom Göteborgs Stad och tillsammans med ansvariga myndigheter och andra aktörer.	3	1	3	Vi arbetar aktivt för att säkerställa trygga och hållbara fastighetsmiljöer i våra områden. Vi har ett nära samarbete med lokala myndigheter och andra samverkansaktörer. Vi behöver även kartlägga våra byggnader och deras geografiska placering för att identifiera potentiella hot kopplade till terrorhot. Genom daglig närvaro i våra fastigheter med egen personal har vi möjlighet att agera på saker som verkar misstänksamt.					
T	Energiförsörjning	En allt högre grad av elektrifiering i samhället innebär ökade krav på kapacitet och innebär kommande effektbrist i elinfrastrukturen. Risk för högre priser på el och fjärrvärme på grund av resursbrist eller regleringar.	2	1	2	Vi har en bra och proaktiv dialog med energibolagen i varje kommun och vi har bra möjligheter att påverka i den dialogen med anledning av vår storlek samt interna kunskap och kompetens. Vi jobbar aktivt med att hantera effektfördelning. Vår affärsmodell bygger till stor del på kallhyror.					
Finansiella risker											
U	Ränterisk	Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar, kopplat till marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Vi tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt.	3	1	3	Vi minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta. En normportfölj, med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom, används som styrinstrument. Under året bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på sidan 39.					
V	Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.	3	1	3	För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska vi sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Vi eftersträvar effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser.					
X	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.	3	1	3	Vi begränsar refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tid, samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Vår policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 procent av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under den närmaste kommande perioden om rullande 12 månader.					
Y	Kreditrisk	Kreditrisken uppstår främst i samband med företagets placeringar av likvida medel samt genom kundförluster. Det senare sker då kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.	1	1	1	Vår placeringspolicy är att välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Koncernens kreditkontroll innebär att en kreditkontroll genomförs innan kredit lämnas, varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskottsfaktureras och betalas normalt i förskott.					



Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2023	2022 ¹
	5		
Hysesintäkter	6	1 453	1 229
Fastighetskostnader	7	−321	−290
Driftsöverskott		1 132	939
Central administration	4, 7, 8, 32	−59	−58
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat	27, 28	−75	150
−varav förvaltningsresultat		30	32
−varav värdeförändringar		−70	246
−varav skatt		13	−86
−varav övrigt		−48	−42
Finansiella intäkter	10	7	11
Finansiella kostnader	10	−501	−256
Resultat inklusive resultat från joint ventures och intresseföretag		504	786
−varav totalt förvaltningsresultat		609	668
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9, 12	−1 277	2 562
Värdeförändring finansiella instrument	9	−380	671
Värdeförändring finansieringsavtal	9	—	−220
Resultat före skatt		−1 153	3 799
Skatt på årets resultat	11	210	−773
Årets resultat		−943	3 026
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		−943	3 026

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.
¹⁾ Resultatet för 2022 är omräknad på grund av rättelse av fel. Se not 28.

Resultat per aktie	2023	2022 ²
Årets resultat	−943	3 026
Resultat per aktie, kr	−7,87	25,26
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	119 816	119 816
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner	119 816	119 816

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.
²⁾ Resultat per aktie omräknat på grund av rättelse av fel. Se not 28.

Balansräkning koncernen

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31 ¹
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	28 250	26 994
Nyttjanderätter	13	30	30
Maskiner och inventarier	14	24	19
		28 304	27 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	27, 28	673	871
Andra långfristiga fordringar	18	11	10
Derivatinstrument	18, 23	243	608
Summa anläggningstillgångar		29 231	28 532
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	16, 18	13	11
Skattefordringar		—	5
Övriga fordringar	18	217	281
Derivatinstrument	18, 23	—	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	145	115
Likvida medel	17, 18, 19	167	217
Summa omsättningstillgångar		542	632
SUMMA TILLGÅNGAR		29 773	29 164

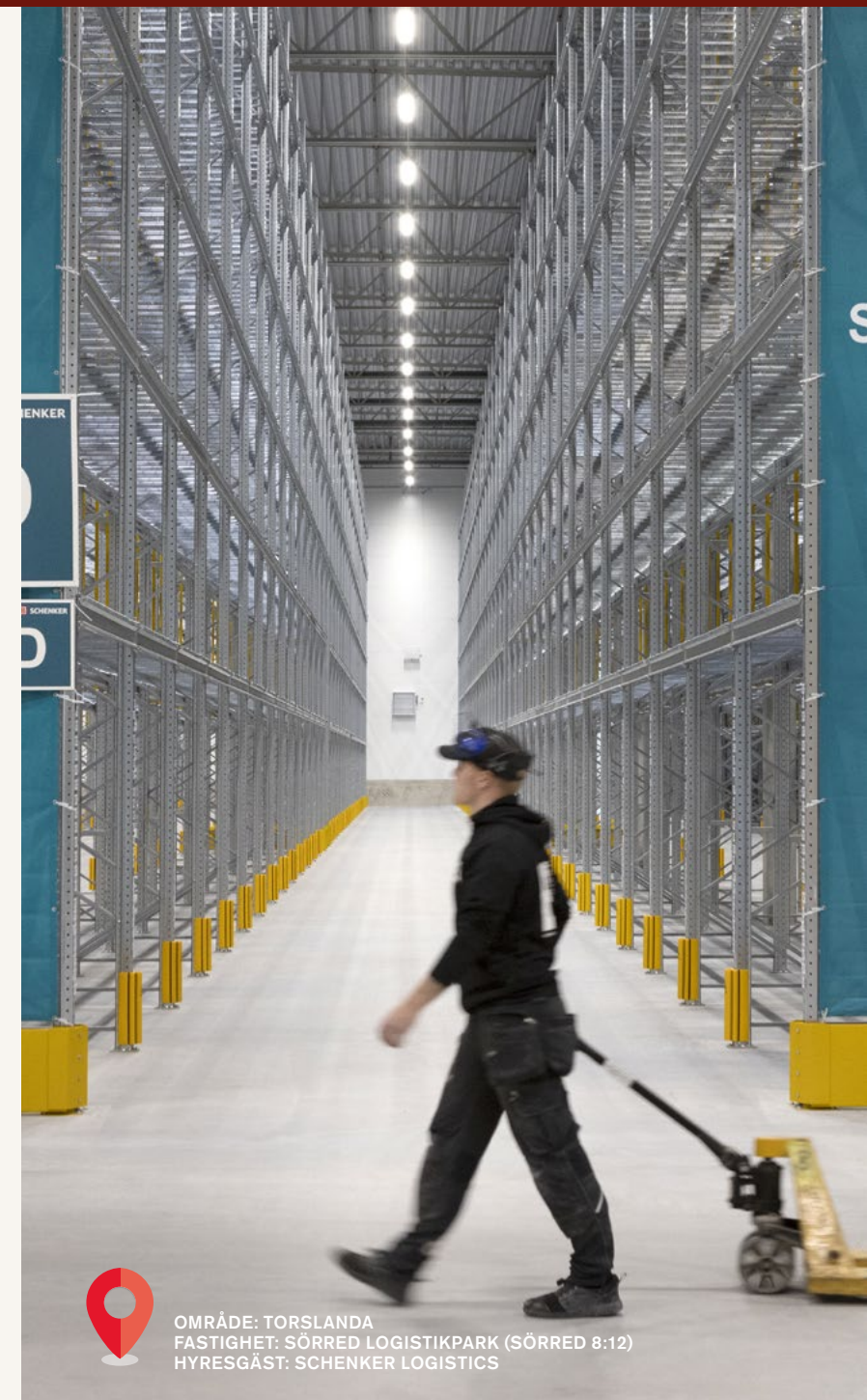
Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31 ¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20, 28	12	12
Övrigt tillskjutet kapital		2 400	2 400
Balanserat resultat		11 011	8 260
Årets resultat		−943	3 026
Summa eget kapital		12 480	13 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 22, 25	9 988	7 466
Uppskjuten skatteskuld	11	2 270	2 503
Övriga långfristiga skulder	18	22	45
Långfristig skuld nyttjandrättstillgångar	13	30	30
Andra avsättningar	21	128	195
Summa långfristiga skulder och avsättningar		12 438	10 239
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 22, 25	3 964	4 357
Leverantörsskulder	18	75	55
Skatteskulder		44	—
Övriga kortfristiga skulder	18	182	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	577	514
Derivatinstrument	18, 23	13	—
Summa kortfristiga skulder		4 855	5 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 773	29 164

¹⁾ 2022 är omräknat på grund av rättelse av fel. Se not 28.

Förändringar i eget kapital koncernen

Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat		
Ingående balans 2022-01-01 enl fastställd balansräkning	12	2 400	8 656	11 068	11 068
Rättelse av fel			-132		
Ingående eget kapital 2022-01-01	12	2 400	8 524	10 936	10 936
Årets resultat (omräknat) ¹⁾			3 026	3 026	3 026
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-264	-264	-264
Summa transaktioner med aktieägare			-264	-264	-264
Utgående eget kapital 2022-12-31	12	2 400	11 286	13 698	13 698
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,20		
Ingående eget kapital 2023-01-01	12	2 400	11 286	13 698	13 698
Årets resultat			-943	-943	-943
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-275	-275	-275
Summa transaktioner med aktieägare			-275	-275	-275
Utgående eget kapital 2023-12-31	12	2 400	10 068	12 480	12 480
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,30		

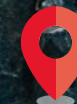
¹⁾ Se not 28 för information om omräkningen som gjorts till följd av rättelse av fel.



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SÖRRED LOGISTIKPARK (SÖRRED 8:12)
HYRESGÄST: SCHENKER LOGISTICS

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	1 132	939
Central administration	-55	-56
Erhållen ränta	7	11
Erlagd ränta	-501	-256
Betald skatt	-25	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	558	566
Förändring av kortfristiga fordringar	40	-216
Förändring av kortfristiga skulder	6	266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604	616
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 393	-1 412
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 463	—
Försäljning av förvaltningsfastigheter	253	3 011
Förvärv av andelar i intresseföretag	125	-357
Investering i övrigt	-10	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 488	1 240
Finansieringsverksamheten		
Amortering av räntebärande skulder	36	-2 941
Nyupplåning av räntebärande skulder	36	5 070
Förändring av långfristiga fordringar	0	-217
Förändring av långfristiga skulder	-20	-413
Utdelning	-275	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 834	-1 810
Årets kassaflöde	-50	46
Likvida medel vid årets början	217	171
Likvida medel vid årets slut	167	217



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: BULYCKE 29 (LÅSSBY 3:142)
BULYCKE LOGISTIKPARK

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	30	17	15
Rörelsens kostnader	4, 32	-17	-15
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	10	400	968
Finansiella intäkter	10	527	236
Finansiella kostnader	10	-303	-214
Förvaltningsresultat		624	990
Värdeförändring derivatinstrument	9	-380	671
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		244	1 661
Bokslutsdispositioner	31	21	-22
Skatt	11	74	-134
Årets resultat		339	1 505

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.





Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	1 965	1 962
Fordringar hos koncernföretag	18	4 070	4 070
Andra långfristiga fordringar	18	7	6
Derivatinstrument	18	243	608
Summa anläggningstillgångar		6 285	6 646
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	7 811	6 368
Aktuella skattefordringar		0	2
Övriga kortfristiga fordringar	18	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48	21
Derivatinstrument	18	—	3
Likvida medel	17, 18	5	3
Summa omsättningstillgångar		7 868	6 400
SUMMA TILLGÅNGAR		14 153	13 046

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	20	2 400	2 400
Balanserat resultat		2 122	892
Årets resultat		339	1 505
Summa fritt eget kapital		4 861	4 797
Summa eget kapital		4 873	4 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 25	5 425	3 852
Uppskjuten skatteskuld	11	45	120
Pensionsförpliktelse	21, 25	7	6
Summa långfristiga skulder		5 477	3 978
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 25	1 248	981
Leverantörsskulder	18	0	0
Skulder till koncernföretag	18	2 503	3 257
Övriga kortfristiga skulder	18	—	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	39	21
Derivatinstrument	18	13	—
Summa kortfristiga skulder		3 803	4 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 153	13 046

Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	12	2 400	445	711	3 568
Årets resultat				1 505	1 505
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			711	-711	—
Utdelning			-264		-264
Summa transaktioner med aktieägare	—	—	447	-711	-264
Utgående eget kapital 2022-12-31	12	2 400	892	1 505	4 809
Ingående eget kapital 2023-01-01	12	2 400	892	1 505	4 809
Årets resultat				339	339
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			1 505	-1 505	—
Utdelning			-275		-275
Summa transaktioner med aktieägare	—		1 230	-1 505	-275
Utgående eget kapital 2023-12-31	12	2 400	2 122	339	4 873

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,00 kr (2,30), totalt 240 mkr (275) 2024 avseende räkenskapsåret 2023.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		0	0
Erhållen ränta		527	236
Erlagd ränta		-303	-214
Betald skatt		—	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		224	21
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 045	-2 854
Förändring av kortfristiga skulder		-726	3 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 547	315
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i koncernföretag		—	368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	368
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	36	-1 141	-1 095
Nyupplåning av räntebärande skulder	36	2 981	949
Förändring av långfristiga fordringar		-16	-279
Lämnad utdelning		-275	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 549	-689
Årets kassaflöde		2	-6
Likvida medel vid årets början		3	9
Likvida medel vid årets slut		5	3

Noter

Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746–6437, har sitt säte i Göteborg, Sverige. Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingick under 2023 i Large Cap-segmentet. Från den 2 januari 2024 flyttas Platzeraktien till Mid Cap segmentet. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Lilla Bommen 8 i Göteborg.

Platzer skapar värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 februari 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 20 mars 2024.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen. Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivat-instrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte

annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Platzer Fastigheter Holding AB årsredovisning för 2023 enligt ESEF-format.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter är ett område där uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För närmare beskrivning se not 12.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyresavtal, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda.

Rättelse av fel

Väsentliga fel i tidigare perioder rättas i de första finansiella rapporterna som avges efter upptäckten av felet. Detta sker genom att räkna om jämförelsebeloppen för den tidigare eller de tidigare perioder som presenterats där felet uppkom eller om felet uppstod före den tidigaste föregående period som presenteras, räkna om de ingående balanserna för tillgångar, skulder och eget kapital för den tidigaste föregående period som presenteras.

Finansieringsavtal

Försäljningsavtal med tvingande återköpsåtagande hanteras i koncernen som finansieringsavtal. Intäkten från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet i fastigheten. När fastighetens värde stiger ökar även skulden. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden för värdeförändring finansieringsavtal. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens balansräkning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av fastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2023

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Utformning av finansiella rapporter (IAS 1) och Inkomstskatter (IAS 12). I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisar vi nu uppskjuten skatt avseende leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som nettoredovisas i balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultateffekt på innevarande period.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsresultat

Platzers verksamhet är fokuserad på värdetillväxt av eget kapital där en viktig komponent är kassaflöde från den löpande förvaltningen. Kassaflödet från den löpande förvaltningen utgörs av det resultatmått som benämns förvaltningsresultat. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen för vad som ska delas ut till aktieägarna. För att ge en rättvisande bild av Platzers syn på sin verksamhet har koncernens resultaträkning utformats med hänsyn till detta så att en resultatrad, varav totalt förvaltningsresultat, har infogats som speglar hur verksamheten styrs.

NOT 2 FORTS.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen långsiktigt utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett dotterföretag. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 % och 50 % av rösterna i dessa företag eller så har koncernen på annat sätt ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Redovisning av intresseföretag sker enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

Joint venture

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som joint venture eller en gemensam verksamhet. Inom koncernen finns joint venture. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna, som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget, har rätt till netto-tillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger antingen genom lika andel ägande i bolaget eller när det i avtal är reglerat ett gemensamt bestämmande inflytande över en verksamhet. Joint ventures redovisas precis som intressebolag enligt kapitalandelsmetoden (se beskrivning av kapitalandelsmetoden i avsnittet ovan).

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar så som utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader, då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Även större tillägg för investeringar redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått. I det fall en försäljning är förbunden med ett återköpsåtagande redovisas försäljningen som ett finansieringsavtal i enlighet med IFRS 15. Därmed redovisas ingen intäkt i samband med försäljningen.

Leasingavtal

Platzer som leasegivare

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Platzers förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. 100 % av Platzers fastigheter består av lokaler. Av lokalkontrakten har merparten en kontraktstid på 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har en längre kontraktstid. Läs mer om hyresintäkter i not 6.

Platzer som leasetagare

Platzer har två tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång respektive finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 % använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomrättsavtalen är eviga. Den årliga tomrättsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde. Övriga leasingavtal såsom bilar, lokaler och kontorsutrustning är antingen korttidsavtal eller tillgångar av lågt värde.

Finansiella instrument

Platzer fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehås med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbe-
lopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning på sidan 38). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för så kallad säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i så kallad säkringsredovisning.

NOT 2 FORTS.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga lång och kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. För att diversifiera låneportföljen har Platzer sedan 2014 ett innehav i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt på kapitalmarknaden.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framtåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms, utgörs i allt väsentligt av hyresfordringar och övriga fordringar. Koncernens reserveringsmetod baseras på om det skett en väsentlig förändring i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar, tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela fordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har fordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framtåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen, då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Platzer har derivatinstrument för att ekonomiskt säkra räntebetalningar genom ränteswappar där rörliga räntebetalningar byts ut mot fasta räntebetalningar. Koncernen uppfyller inte kraven för säkringsredovisning varför förändringarna i verkligt värde redovisas på raden Värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5–10 år

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter, då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Inga fastigheter i koncernen klassificeras som rörelsefastigheter.

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt byggnadsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Värderingar till verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 12. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen, varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och verkligt värde baserat på senaste upprättad värdering till verkligt värde. Resultatet av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras låneutgifterna under produktionstiden. I normalfallet används den genomsnittliga låneräntan.

Beräkning av verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda prisnoteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se även not 22.

Skatter

Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång, varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter avseende dessa förvärv.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning presenteras i enlighet med årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst rapport över totalresultatet, redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernbidrag

För redovisning av koncernbidrag tillämpar Platzer alternativregeln vilken innebär att bolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument. För dessa avtal tillämpar moderföretaget lättnadsregeln i RFR 2 (IFRS 9 p.2) och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventalförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande 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 koncernens finansiella resultat och begränsa bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivatinstrument (ränteswappar) för att minska viss ränteriskexponering.

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) fastställer varje år finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten inom koncernen ska bedrivas. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Finanspolicyen fastställer hur kontroll- och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicyen ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policyen kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller kvartalsvis en finansrapport vid ordinarie styrelsemöte. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finansrapporten basfakta om lånevolym, derivatinstrument, förfallostruktur och likviditetsprognos.

Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzer tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettore-sultat negativt. Under 2023 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta.

Platzer 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 ska hålla sig inom.

Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar).

Ränteswappar används med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor för viss del av upplåningen. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som ger större flexibilitet än om upplåning skett direkt till fast

ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, för närvarande kvartalsvis, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 8 270 mkr (5 570) av den räntebärande skulden på 13 952 mkr (11 823). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk. Den genomsnittliga räntan inklusive löften för outnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 4,15 % (3,30). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (2,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (2,8). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 45 % (54).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på räntekostnaderna av en ändring av räntenivån med +/-1 %-enhet från räntan på bokslutsdagen skulle vara en maximal ökning med 60 mkr (60) respektive minskning med -54 mkr (60). Det asymmetriska utfallet beror på förekomsten av ett fast derivat där räntan blir rörlig om räntan stiger med 1 %-enhet från nuvarande nivå men behålls fast om räntan sjunker. En parallellförskjutning av hela räntekurvan med +/-1 %-enhet från bokslutsdagen skulle innebära en orealiserad värdeförändring av derivatens marknadsvärde med cirka 393 mkr respektive cirka -400 mkr. Det asymmetriska utfallet beror på förekomsten av optionsinslag i derivat där marknadsvärdeförändringen inte är symmetrisk med ränteförändringen. För ytterligare information avseende koncernens låneskulder se not 22 Räntebärande skulder.

Valutarisk

Platzer har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk) och inte heller dotterbolag i utlandet (omräkningsrisk).

Prisrisk

Platzer 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. Platzers kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

Kreditkvalitet

Platzers placeringspolicy är att minimera kreditrisk genom att placera endast i godkända likvida instrument, välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Platzers placeringar kan göras genom inlåning i bank eller genom köp av räntebärande värdepapper. Enligt policyen så ska motparten inneha en rating om minst K1 (S&P Nordisk Rating AB). Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken har förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning har bedömts genom hänvisning till extern kreditrating (där sådan finns tillgänglig) eller till motpartens betalningshistorik.

Under 2023 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzer strävar efter att balansera likviditeten utifrån rörelsens behov bland annat genom att öka andelen revolverande krediter och därmed öka flexibiliteten i räntebärande skulder.

Likvida medel

Samtliga likvida medel 167 mkr (217) är placerade hos bank med lägst kreditrating A (Short-term).

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument 230 mkr (611) är med en motpart med lägst kreditrating A (Long-term).

Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernens 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.

Per den 31 december 2023 uppgick fullgoda hyresfordringar till 13 mkr (11). Koncernens kreditförluster uppgick under 2023 till 0 mkr (0). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska Platzer sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering.

NOT 3 FORTS.

För att identifiera kommande betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med en månad respektive ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicy. Genom god likviditetsberedskap och bra relationer med kreditgivare har Platzer hanterat de potentiella likviditetsproblem som kunde ha uppkommit med anledning av händelser i omvärlden.

Per den 31 december 2023 hade koncernen likvida medel om 167 mkr (217). Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 2 250 mkr (2 090). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller normalt sedvanliga kovenanter avseende exempelvis räntetäckningsgrad och/eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

För upplysning om de finansiella skuldernas förfallotidpunkter se not 22 Räntebärande skulder.

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 för att minska risken för att likviditetsproblem uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % av lånestockens avtal exklusive certifikat ska förfalla för refinansiering under den närmast kommande perioden om rullande tolv månader.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen äger Platzer sedan 2014, 20 % av aktierna i SFF Holding AB, vilket på uppdrag av ägarbolagen emitterar säkerställda obligationslån för vidareutlåning direkt från kapitalmarknaden. Per 31 december 2023 har Platzer lånat 1 344 mkr (1 456) genom gröna obligationer utgivna av SFF, en minskning med 112 mkr sedan föregående årsskifte. I augusti 2021 lanserades

ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året emitterades 0 mkr (0) i gröna obligationer under programmet. Utestående volym under MTN programmet är 1 300 mkr (1 300). Totalt är 65 % (67) av våra utestående skulder i gröna obligationer och gröna eller hållbarhetslänkade lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. På bokslutsdagen finns 505 mkr (275) i utestående certifikat.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 %. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion. Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 42 % (48).

Målet för belåningsgraden är att inte över tid överstiga 50 %.

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Medelantal anställda	2023	varav män	2022	varav män
Moderbolaget	1	0	1	1
Dotterföretag	82	44	86	46
Koncernen totalt	83	44	87	47

Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2023		2022	
	Antal på balansdagen	varav män	Antal på balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	8	5	8	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	3	7	4
Totalt	15	8	15	9

Koncernen hade per årsskiftet 85 anställda (86), varav 38 kvinnor (40). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 1 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 8 styrelseledamöter (8) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (3). Koncernen hade 7 ledande befattningshavare (8) inklusive vd, varav 4 kvinnor (3) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner	64,0	61,5	8,3	6,8
Sociala avgifter	20,1	19,8	2,6	2,1
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	9,7	9,3	1,3	1,2
Totalkostnad för ersättningar till anställda	93,8	90,6	12,1	10,1



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADS TORG
(GAMLESTADEN 740:132)

NOT 4 FORTS.

	Koncernen				Moderbolaget			
	2023		2022		2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader
Styrelseordförande	0,5	—	0,5	—	0,5	—	0,5	—
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	1,6	—	1,5	—	1,6	—	1,5	—
Verkställande direktör	6,1	1,3	4,8	1,2	6,1	1,3	4,8	1,2
Övriga ledande befattningshavare	8,2	2,0	8,6	2,2	—	—	—	—
Övriga anställda	47,5	6,4	48,1	5,9	—	—	—	—
Totalt	64,0	9,7	63,4	9,3	8,3	1,3	6,9	1,2

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de sju personer, (vd-byte per 14 augusti) som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. Bonusprogrammet är kopplat till utfall inom olika områden, men där utfall inom strategiska hållbarhetsområden alltid ingår. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter under förutsättning att sådana arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 40 procent av den fasta årliga kontantlönen och inte utges mer än en gång per år och individ. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 30 % av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planen och pensionsåldern är 65 år.

Avgångsvederlag

Vd har en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid på tre månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 3–12 månader.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och som fastslogs på årsstämman 2023.

Ersättning till styrelse

På årsstämman 2023 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 2 160 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 230 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 55 tkr och 30 tkr till vardera övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet.

Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 20 mars 2024.

NOT 4 FORTS.

Ersättningar och övriga förmåner 2023

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande Charlotte Hybinette	0,5	—	—	—	—	0,5
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Henrik Forsberg Schoultz	0,3	—	—	—	—	0,3
Vd P-G Persson (frånträtt 13 aug)	3,7	0,4	—	1,0	—	5,1
Vd Johanna Hult Rentsch	1,2	—	—	0,3	0,8	2,3
Övriga ledande befattningshavare (6 antal)	7,6	0,6	—	2,0	—	10,2
Summa	14,7	1,0	—	3,3	0,8	19,8

Ersättningar och övriga förmåner 2022

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande Charlotte Hybinette	0,5	—	—	—	—	0,5
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Henrik Forsberg Schoultz	0,2	—	—	—	—	0,2
Vd P-G Persson	4,5	0,3	—	1,2	—	6,0
Övriga ledande befattningshavare (7 antal)	8,1	0,6	—	2,2	—	10,9
Summa	14,6	0,8	—	3,4	—	18,8

En person i gruppen övriga ledande befattningshavare var anställd till och med juni 2022 och har ej ersatts under 2023.





Not 5 Segmentsredovisning

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in efter geografiska områden vilka också bedöms utgöra koncernens segment. Dessa presenteras nedan.

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Inga rörelsesegment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som vd erhåller.

Verksamheten redovisas i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik:

- Kontor centrala Göteborg (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, Masthugget och Medicinareberget)
- Kontor norra/östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke)
- Kontor södra/västra Göteborg (Högsbo och Mölndal)
- Industri/logistik (Arendal och Torslanda)

Projektfastigheter är inkluderade i det segment de tillhör. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar mm överensstämmer med balansräkningen. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell där respektive intresseföretags totala belopp ingår, oaktat vår ägarandel.

Segmentsredovisning helägda fastigheter

Mkr	Kontor						Industri/Logistik		Koncern-gemensamt		Totalt	
	Centrala Göteborg	2022	Södra/Västra Göteborg	2022	Norra/Östra Göteborg	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	769	616	83	80	294	263	307	270	—	—	1 453	1 229
Fastighetskostnader	−170	−146	−25	−21	−68	−62	−58	−61	—	—	−321	−290
Driftsöverskott	599	470	58	59	226	201	249	209	—	—	1 132	939
Central administration									−59	−58	−59	−58
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures									−75	150*	−75	150 ¹⁾
Finansnetto									−494	−245	−494	−245
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag									−628	−153	504	786
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									−1 277	2 562	−1 277	2 562
Värdeförändring finansiella instrument									−380	671	−380	671
Värdeförändring finansieringsavtal									—	−220	—	−220
Resultat före skatt									−2 285	2 860	−1 153	3 799
Skatt på årets resultat									210	−773	−210	−773
Årets resultat									−2 075	2 087	−943	3 026
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	15 112	15 841	2 085	2 169	4 503	4 480	6 550	4 504	—	—	28 250	26 994
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	−729	−364	−84	705	23	276	2 046	346	—	—	1 256	963

¹⁾ Resultat från andelar i intresseföretag har justerats för 2022, mer information finns i not 28.



NOT 5 FORTS.

Segmentsredovisning intressebolag

Mkr	Kontor						Industri/ Logistik		Koncern- gemensamt		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		2023	2022	2023	2022	2023	2022
	2023	2022	2023	2022	2023	2022						
Hysesintäkter	134	110	—	—	—	—	2	—	—	—	136	110
Fastighetskostnader	–26	–24	—	—	—	—	–1	—	—	—	–27	–24
Driftsöverskott	108	86	—	—	—	—	1	—	—	—	109	86
Central administration									—	—		
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures									—	—		
Finansnetto									—	—		
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag									—	—		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									—	—		
Värdeförändring finansiella instrument									—	—		
Värdeförändring finansieringsavtal									—	—		
Resultat före skatt									—	—		
Skatt på årets resultat									—	—		
Årets resultat									—	—		
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 780	2 731	—	—	—	—	291	1 186	—	—	3 071	3 917
Varav investeringar/förvärv/avyttring/ värdeförändring under året	49	1 962	—	—	—	—	–895	734	—	—	–846	2 696



Not 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och kontrakten består i sin helhet av kommersiella lokaler. Med hyresintäkter avses avtalade hyror

och hyrestillägg. Framtida hyresintäkter redovisade per förfalloår som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2023			2022		
	Hyresintäkt	Antal	Andel, %	Hyresintäkt	Antal	Andel, %
2023	—	—	—	192	162	14
2024	245	191	15	316	202	23
2025	217	164	13	206	135	15
2026	320	131	20	232	99	17
2027	267	123	17	176	38	13
2028	138	31	9	104	19	7
2029-	429	55	26	152	21	11
Total	1 616	695	100	1 379	676	100
P-hus/övrigt	59			55		
Total	1 675			1 434		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 178 mkr, vilket motsvarar 12 % av de totala hyresintäkterna för 2023.

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

	Koncernen	
	2023	2022
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag		
Fastighetskostnader	-321	-290
Central administration	-59	-58
Summa	-380	-348
Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader)	-84	-87
Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader)	-172	-139
Underhåll	-31	-39
Fastighetsskatt	-88	-79
Övrigt	-5	-4
Summa	-380	-348
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	-197	-167
Underhåll	-31	-39
Fastighetsskatt	-88	-79
Kundförluster	1	1
Övrigt	-6	-5
Summa	-321	-290

Upplysning avseende avtalsenliga förpliktelser samt upplysning avseende direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under året, se not 13.

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -59 mkr (-58). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsförings-

kostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER (SKAR 57:14)

Not 9 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-52	674	—	—
Realiserade värdeförändringar finansieringsavtal	—	-220	—	—
Summa realiserade värdeförändringar	-52	454	—	—
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 225	1 888	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	-380	671	-380	671
Summa orealiserade värdeförändringar	-1 605	2 559	-380	671

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Anteciperad utdelning	—	—	400	400
Ränteintäkter	7	11	527	236
Utdelning	—	—	—	200
Resultat från försäljning av dotterföretag	—	—	—	368
Summa finansiella intäkter	7	11	927	1 204
Varav avseende koncernbolag	—	—	927	236
Räntekostnader nyttjanderätter	-1	-1	—	—
Räntekostnader upplåning	-500	-255	-303	-214
Summa finansiella kostnader	-501	-256	-303	-214

Värdeförändring derivat framgår av not 9.



Not 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt för året	-22	-54	—	—
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	-5	—	—
Uppskjuten skatt	233	-714	74	-134
Summa	210	-773	74	-134

Inkomstskatten skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-1 153	3 968	265	1 639
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	237	-817	-55	-338
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-32	-62	129	128
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	37	85	—	76
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	-15	-23	—	—
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	-19	—	—
Skatteeffekt resultat från intressebolag och joint ventures	-15	66	—	—
Övrig justering	-1	-3	—	—
Skattekostnad	210	-773	74	-134

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 68,7 mkr (30), uppskjuten skattefordran har beräknats på hela beloppet. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon specifik tidpunkt. Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Obeskattade reserver	-17	17	—	—
Derivat	79	-138	78	-138
Underskott	22	—	-4	4
Förvaltningsfastigheter	154	-679	—	—
Övriga temporära skillnader	-5	86	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	233	-714	74	-134

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	3	—	3	—
Underskott	28	6	—	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	3	2	2
Leasing	6	6	—	—
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-2 180	-2 334	—	—
Övriga temporära skillnader	-14	-9	—	—
Obeskattade reserver	-60	-43	—	—
Derivat	-50	-126	-50	-126
Leasing	-6	-6	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-2 270	-2 503	-45	-120



NOT 11 FORTS.

Förändringar i uppskjutna skattefordringar- och skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2023	-2 334	-126	-16	-43	-2 519
Redovisat i resultaträkningen	154	76	-4	-17	209
Per 31 december 2023	-2 180	-50	-20	-60	-2 310
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2023	—	—	15	—	15
Redovisat i resultaträkningen	—	3	22	—	25
Per 31 december 2023	—	3	37	—	40
Netto per 31 december 2023	-2 180	-47	17	-60	-2 270
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2023	—	-126	—	—	-126
Redovisat i resultaträkningen	—	78	—	—	78
Per 31 december 2023	—	-48	—	—	-48
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2023	—	—	6	—	6
Redovisat i resultaträkningen	—	—	-4	—	-4
Per 31 december 2023	—	—	2	—	2
Netto per 31 december 2023	—	-48	2	—	-45

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2022	-1 965	—	-19	-71	-2 049
Redovisat i resultaträkningen	-369	-126	3	28	-464
Per 31 december 2022	-2 334	-126	-16	-43	-2 519
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2022	—	12	22	—	34
Redovisat i resultaträkningen	—	-12	-7	—	-19
Per 31 december 2022	—	—	15	—	15
Netto per 31 december 2022	-2 334	-126	-1	-43	-2 503
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2022	—	—	—	—	—
Redovisat i resultaträkningen	—	-126	—	—	-126
Per 31 december 2022	—	-126	—	—	-126
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2022	—	12	2	—	14
Redovisat i resultaträkningen	—	-12	4	—	-8
Per 31 december 2022	—	—	6	—	6
Netto per 31 december 2022	—	-126	6	—	-120

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Med verkligt värde menas den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige, "Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer".

I den operativa verksamheten delas fastighetsinnehavet upp i undergrupperna förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

Förvaltningsfastigheter är fastigheter där byggnaden förväntas vara kvar i nuvarande form, med eller utan ombyggnad.

Projektfastigheter är sådana fastigheter där en större om- eller nybyggnation planeras eller pågår. Fastigheten kan vara både bebyggd eller obebyggd.

Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på samtliga ägda fastigheter.

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Det bedömda avkastningskravet används för att fastställa värdet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år tio. Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Intäkterna i värderingen utgörs av avtalade hyresnivåer fram till hyresavtal upphör.

Bedömda drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader samt är anpassade utifrån respektive fastighets ålder och skick.

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 2 % och en inflationsökning om 2 % (2) för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen efter år 2024 antas vara konstant om 2 % årligen. Inflationsantagandena är i linje med externa värderares bedömningar. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Detta innebär att tomtmark uppvärderas när detaljplan vinner laga kraft och det därmed finns en byggrätt på fastigheten.

Blivande byggrätter värderas till anskaffningsvärde utifrån ortsprismetoden och marknadsvärderas när detaljplanen vunnit laga kraft. Pågående större projekt värderas initialt till nedlagda kostnader.

När fastigheten blivit uthyrd till mer än 50 % och återstående produktionskostnad bedöms vara vara tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt direktavkastningskrav med avdrag för återstående kostnader inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk.

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är hyror, drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner för en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Vid varje årsskifte låter Platzer genomföra extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att

kvalitetssäkra den interna värderingen. Minst en tredjedel av beståndet externvärderas. Den externa värderingen som utfördes med värdetidpunkten 2023-12-31 omfattade i år över hälften av värdet av Platzers totala fastighetsbestånd. Under 2023 externvärderades motsvarande 58 % av fastighetsbeståndets värde och de utfördes av CBRE, Forum Fastighetsekonomi och Svefa. I vår beställda årsskiftesvärdering genomfördes externa värderingar motsvarande 43 % av fastighetsbeståndets värde. Årets interna värdering översteg den externa värderingen per årsskiftet med 3,1 % eller 374 mkr, vilket är väl inom osäkerhetsintervallet för marknadsvärderingar. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med med 1,2 % eller 182 mkr.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2023-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år (10). I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år (15) eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2 % (2) under år 2024 och därefter 2 % (2) resterande kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,5 % (4,0) och 7,0 % (6,3)
Kalkylränta	Mellan 6,5 % (6,0) och 8,95 % (8,25)
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,1 % (4,7). Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående verkligt värde	26 994	25 239
Fastighetsförvärv	1 463	—
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	1 323	1 412
Värdeförändring fastigheter	–1 277	2 562
Klassificeras som innehav för försäljning	—	792
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	–253	–3 011
Utgående verkligt värde	28 250	26 994

Vi redovisar vår verksamhet i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik i not 5, där även fastighetsvärde per segment framgår. Direktavkastningskrav i intervall per segment:

- Kontor centrala Göteborg – 4,50–5,65 % (4,00–5,25)
- Kontor norra/östra Göteborg – 4,75–6,00 % (4,25–5,50)
- Kontor södra/västra Göteborg – 6,00–6,95 % (5,50–6,25)
- Industri/logistik – 4,95–5,80 % (4,50–5,80)

NOT 12 FORTS.

	2023			2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Ingående verkligt värde	25 311	1 683	26 994	24 195	1 044	25 239
Fastighetsförvärv	1 463	—	1 463	—	—	—
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	771	552	1 323	1 351	61	1 412
Värdeförändring fastigheter	–1 035	–242	–1 277	1 391	1 171	2 562
Klassificeras som innehav för försäljning	—	—	—	792 ¹⁾	—	792 ¹⁾
Försäljning och omklassificering	—	–253	–253	–2 418	–593	–3 011
Utgående verkligt värde	26 510	1 740	28 250	25 311	1 683	26 994

¹⁾ 792 mkr avser innehav som 2021 klassificerats som tillgångar som innehavs till försäljning. Under 2022 har försäljning av tillgången skett varför ingående balans inkluderas i beskrivning av 2022 års förändring.

Aktiverad ränta under året uppgår till 24 mkr (28) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad. Platzer hade per årsskiftet fyra (sex) större projekt under byggnation och dessa kommer att färdigställas under 2024. Investeringsvolym för 2024 i dessa är 484 mkr, medan den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 2 207 mkr (4 727). Under 2023 är det totalt 15 stycken (16) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 1 mkr (1). Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. 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. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelserna i enskilda fastigheter antas normalt

till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. Platzers fastighetsbestånd värderas till 28 250 mkr (26 994) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 415 mkr (1 350). Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 26 800–29 700 mkr (25 600–28 300 mkr). Den interna fastighetsvärderingen har under året inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om –1 277 mkr (2 562). Årets värdeförändring påverkas positivt med 406 mkr som en följd av ökade kassaflöden, positivt med 399 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling och negativt med –2 082 mkr från ändrade avkastningskrav i portföljen. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Som en följd av det förändrade marknadsläget har direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd ökat under året.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys, fastighetsvärden	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hyresintäkter	50 kr per kvm	795 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	395 mkr
Direktavkastningskrav	0,25 %-enheter	1 450 mkr

Leasingavtal

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns inga andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller ränta. Om det kan anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Not 13 Leasing

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal där koncernen är leasetagare:

Tillgångar med nyttjanderätt	2023	2022
Tomträttsavgäld	30	30
Summa leasingtillgångar	30	30
Leasingskulder		
Långfristiga	–30	–30
Summa leasingskulder	–30	–30

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen, ingår koncernen vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna för framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

	2023	2022
Inom 1 år	1 724	1 585
Mellan 1 och 2 år	1 475	1 304
Mellan 2 och 3 år	1 211	1 000
Mellan 3 och 4 år	881	754
Mellan 4 och 5 år	664	475
Mer än 5 år	2 627	1 884
	8 582	7 002

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Platzer är leasetagare. Dessa avser främst tomträttsavtal. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ses som ränta. Kostnaden uppgick under året till –1 (–1). Tomträttsavtalet har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 % använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.



Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	39	34
Inköp	10	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49	39
Ingående avskrivningar	-20	-14
Årets avskrivningar	-5	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25	-20
Utgående restvärde enligt plan	24	19

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	28	43	—	—
Förutbetalda finansiella kostnader	19	13	17	10
Upplupna ränteintäkter	32	11	30	11
Upplupna driftsintäkter	66	48	—	—
Övriga poster	—	—	1	—
Summa	145	115	48	21

Not 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	17	15	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-4	-4	—	—
Hyresfordringar netto	13	11	—	—

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 13 mkr (11). Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2024 är i nivå med motsvarande period föregående år.

Reserv osäkra hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde 1 januari	-4	-6	—	—
Reservering för osäkra fordringar	0	2	—	—
Utgående värde 31 december	-4	-4	—	—

Avsättning till respektive återföring av reserv för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Åldersfördelning hyresfordringar

	Koncernen	
	2023	2022
Ej förfallna hyresfordringar	3	—
1–30 dagar	8	6
31–60 dagar	0	1
>60 dagar	7	8
varav reserverat	-4	-4
Summa	13	11

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	167	217	5	3



Not 18 Finansiella instrument

Av tabellen nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Koncernen	2023-12-31			2022-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Hysesfordringar	13	—	13	11	—	11
Övriga fordringar	217	11	228	281	10	291
Derivatinstrument	—	243	243	—	611	611
Likvida medel	167	—	167	217	—	217
Summa	397	254	651	509	621	1 130

	2023-12-31			2022-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	13 952	—	13 952	11 823	—	11 823
Övriga skulder ¹⁾	382	0	382	589	0	589
Derivatinstrument	—	13	13	—	—	—
Summa	14 334	13	14 347	12 412	0	12 412

¹⁾ Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om –25 mkr (–7).

Moderbolaget	2023-12-31			2022-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar ²⁾	11 885	7	11 892	10 441	6	10 448
Derivatinstrument	—	243	243	—	611	611
Likvida medel	5	—	5	3	—	3
Summa	11 890	250	12 140	10 444	617	11 061

²⁾ Avser i balansräkningen posterna fordringar hos koncernföretag (finansiella- och omsättningstillgång), andra långfristiga fordringar samt övriga kortfristiga fordringar.

	2023-12-31			2022-12-31		
	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	6 673	—	6 673	4 833	—	4 833
Övriga skulder ³⁾	2 503	—	2 503	3 257	—	3 257
Derivatinstrument	—	13	13	—	—	—
Summa	9 176	13	9 189	8 090	—	8 090

³⁾ Avser i balansräkningen posterna leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om –0,2 mkr (–0,3).



Not 19 Checkräkningskredit

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	100	100
Utnyttjad del	—	—

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 2 250 mkr (2 090).

Not 20 Aktiekapital

		Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2023-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2023-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	–118			
2023-12-31	Totalt utestående aktier	119 816			
2022-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2022-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	–118			
2022-12-31	Totalt utestående aktier	119 816			

Platzer har ett aktiekapital om 11 993 469 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Alla aktier är till fullo betalda. En akties kvotvärde uppgår till 0,10 kr.

Not 21 Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Pensionsavsättning	10	9	7	6
Projekt- och exploateringskostnader	118	186	—	—
Summa	128	195	7	6

Avsättning för projekt- och exploateringskostnader avser exploateringskostnader för sålda fastigheter inom projektutvecklingsområdena Gamlestadens Fabriker och Södra Änggården.



Not 22 Räntebärande skulder

	Koncernen					
	2023-12-31			2022-12-31		
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-4 469	-679	-5 148	-4 632	-340	-4 972
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-8 496	-853	-9 349	-6 072	-525	-6 597
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-987	-53	-1 040	-1 119	-73	-1 192
Summa	-13 952	-1 585	-15 537	-11 823	-938	-12 761

Upptagna lån säkerställs normalt med pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I vissa fall förekommer också garantier om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Platzers nyckeltal uppvisar god marginal till dessa villkor.

I låneskulden ingår säkerställda obligationslån utgivna av SFF om 1 344 mkr (1 456), så kallade "gröna obligationer", vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Utöver de säkerställda krediterna ingår ej säkerställda gröna obligationer om 1 300 mkr (1 300) utgivna av Platzers MTN-program med ett rambelopp om 5 mdkr.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga, utestående företagscertifikat om 505 mkr (275) redovisas som långfristiga då de måste täckas av outnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2024, samt nästa års planenliga amorteringar på långfristiga lån.

I löptidsanalysen ovan görs beräkning baserat på respektive låns aktuella ränta vid bokslutstillfället samt att utestående låneskuld löses vid kreditens förfall.

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar.

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Lån löper till all väsentlig del med rörlig ränta och därmed bedöms verkligt värde överensstämma väl med redovisat värde.

Av följande tabell framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 2,8 år (2,8) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1). I lcke räntebärande långfristig skuld ingår finansieringsavtal som värderas till verkligt värde.

År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, % ¹⁾
0–1 år	6 232	45	7,19 ²⁾	4 869	4 469	45
1–2 år	970	7	1,26	2 805	2 455	7
2–3 år	250	2	2,62	6 915	5 415	2
3–4 år	1 800	13	1,38	—	—	13
4–5 år	1 630	12	1,38	626	626	12
5–6 år	1 100	8	1,39	500	500	8
6–7 år	1 050	7	1,34	487	487	7
7–8 år	520	4	1,79	—	—	4
8–9 år	200	1	2,48	—	—	1
9–10 år	200	1	2,83	—	—	1
10+ år	—	—	—	—	—	—
Totalt	13 952	100	4,04	16 202	13 952	100

¹⁾ Exklusive företagscertifikat.
²⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 5,53 %.

Not 23 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	–13	3
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	123	112
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	120	496
Summa	230	611

Platzer använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor.

I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristig eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet.

Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen från bank.

Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserat på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, framtida odiskonterat kassaflöde, genomsnittliga ränta och verkliga värde.

För att beräkna det rörliga benets ränta i räntederivaten har Stiborräntan så som den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Nominellt belopp	Odiskonterat kassaflöde	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
Inom 1 år	750	205	–13	1,66
1–2 år	770	188	13	1,22
2–3 år	250	176	–5	2,62
3–4 år	1 800	153	47	1,38
4–5 år	1 630	112	68	1,38
5–6 år	1 100	66	53	1,39
6–7 år	1 050	38	62	1,34
7–8 år	520	12	17	1,79
8–9 år	200	5	–3	2,48
9–10 år	200	1	–9	2,83
10+ år	0	—	—	—
Totalt	8 270	956	230	–2,56¹⁾

¹⁾ I Totalt genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om 4,07 % att erhålla i det rörliga benet av derivaten.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	60	33	35	15
Upplupna fastighets- och projektkostnader	132	44	—	—
Upplupna personalrelaterade kostnader	16	20	4	5
Förskottsbetalda hyror	324	256	—	—
Övriga poster	45	161	—	1
Summa	577	514	39	21

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	13 447	11 241	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	6 110	4 070
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25	25	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	10	9	7	6
Summa	13 482	11 275	6 117	4 076

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag, intressebolag och joint venture	1 175	1 572	7 157	7 145
Summa	1 175	1 572	7 157	7 145



Not 27 Andelar i intresseföretag och joint venture

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20		166	76
KB Biet	946444-6859	Göteborg	50			176
Sörred Logistikpark Holding AB	559240-4874	Göteborg	50			151
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3			107
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	50			163
						673

Ägarandel i Sörred Logistikpark Holding AB utgörs av joint venture med Bockasjö (numera en del av Catena). Övriga innehav klassificeras som intresseföretag. Samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden. Från Q4 2021 har ny bedömning skett av ägarandel i Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB och andelar redovisas som intresseföretag. Utdelningar om 159 mkr (0) har mottagits från intresseföretag och joint ventures.

KB Biet äger och utvecklar Merkur (Inom Vallgraven 49:1). Vi samäger bolaget tillsammans med ByggGöta. Tillsammans med Catena samäger vi Sörred Logistikpark Holding AB som projektutvecklar fastigheter inom industri- och logistiksegmentet.

Under 2023 har Platzer förvärvat fastigheterna Sörred 7:21, Sörred 8:12 och Sörred 8:14. I joint venturet kvarstår fastigheterna Sörred 8:15 och Sörred 8:16. KB Platzer Gårda 2:12 som vi äger tillsammans med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän äger fastigheten Gårda Vesta (Gårda 2:12).

Under året har rättelse skett av för högt upptagen värdeökning hänförlig till fastighetsutvecklingsprojekt i fastigheter ägda av KB Biet och Sörred Logistikpark Holding AB. Rättelse har skett retroaktivt i den period som felet avser och sträcker sig över perioden 2018-2022. I tabellen nedan har justering skett av ingående anskaffningsvärde med –132 mkr samt resultatandel för 2022 med –169 mkr.

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	871	364
Resultatandel	–75	150
Insatt kapital	36	117
Uttag kapital	–159	—
Förvärv	—	240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	673	871
Utgående redovisat värde	673	871

Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier 166 mkr (166) och upptagna primärlån 92 mkr (92).

Sammandrag av resultat och ställning i intresseföretag och joint ventures (100 %)

Resultat	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter	424	232
Rörelsekostnader	–343	–160
Värdeförändringar	–140	405
Övrigt	–99	–97
Resultat från försäljning koncernbolag	305	—
Skatt	12	–85
Resultat	159	296
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 071	3 917
Övriga tillgångar	6 158	7 360
	9 229	11 277
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	2 586	2 279
Långfristiga skulder	3 689	6 042
Kortfristiga skulder	2 955	2 955
	9 229	11 277

Not 28 Rättelse av fel

Under räkenskapsåret har rättelse skett av posten Andelar i intressebolag och joint venture. För jämförelseåret har resultat från intressebolag och joint venture justerats med –169 mkr. Justering av resultatet avsåg för högt upptagen värdeökning hänförlig till fastighetsutvecklingsprojekt för fastigheter ägda av intressebolagen KB Biet och Sörred Logistikpark Holding AB för perioden 2018–2022. Ingående eget kapital 2022 har justerats med –132 mkr samt utgående balans 2022-12-31 avseende posten andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 301 mkr. Resultat per aktie har för räkenskapsåret 2022 i samband med rättelsen minskat med 1,41 kr från 26,67 kr till 25,26 kr. Ingen utspädningseffekt finns. Samtliga siffror, i denna årsredovisning, som påverkats av ovan har räknats om avseende räkenskapsåren 2018–2022.

Not 29 Transaktioner med närstående

Inget bolag har bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB (publ). De bolag som har betydande inflytande över bolaget är Neudi & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt Länsförsäkringar Skaraborg. Det finns således inte en part som har slutligt bestämmande inflytande över koncernen utan Platzer Fastigheter Holding AB är moderföretag i koncernen.

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal med Länsförsäkringar och bolag inom Neudikoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor. Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän äger sedan 2022 50 % av Gårda 2:12. Försäljningen baserades på fastighetens marknadsvärde. Samtidigt tecknades även avtal där Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän hyr lokaler i fastigheten. Det finns således inte en part som har slutligt bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB koncernen.

Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Utöver de närstående relationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina

dotterbolag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och projektledningstjänster.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Neudikoncernen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Platzer har också försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) 1 344 mkr (1 456) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2023 till SFF uppgick till 57 mkr (30) för obligationerna.

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelsens, vd:s och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 4.

Not 30 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 17 mkr (15) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Koncernbidrag	21	–22
Summa	21	–22

Not 32 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	3	1	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	0	0	—	—
Summa	3	1	—	—

Revisionsarvode för Platzer Fastigheter Holding AB har debiterats dotterbolaget Platzer Fastigheter AB.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter och

det som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Not 34 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Mölndal Lupinen 2 (AB Platzer Bosgården 1:71)	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Inom Vallgraven 54:11	556963-0352	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
AB Platzer Väst Holding	559349-7562	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 18:23	916635-8946	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Gårda 18:24	559127-5580	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 39:3	556837-3335	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:9	559256-2184	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:11	559256-2192	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:10	559256-2200	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:14	559256-2382	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:13	559329-4548	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:12	559347-8174	Göteborg	100
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 55:13 (AB Platzer Högsbo 39:1)	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100



NOT 34 FORTS.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:5	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6	559218-1118	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
AB Platzer Kvarter D	559405-5187	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 8	559115-9024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 18	559224-8024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 13	559224-4767	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Två	559115-3837	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 9	559115-9065	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 14	559115-9057	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10	559132-6458	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Tre	559115-3761	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 7	559115-9081	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16	559115-8943	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 718:1	559323-1490	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 36:2	559173-4438	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100
AB Platzer Artosa	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 2:3	559064-3473	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 764:720	559057-0379	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla Holding	559432-0805	Göteborg	100
AB Platzer Sörred LP Holding	559429-2905	Göteborg	100
AB Platzer Arendal A	559432-5234	Göteborg	100
AB Platzer Arendal B	559432-5226	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Arendal C	559432-5143	Göteborg	100
AB Platzer Arendal D	559433-3840	Göteborg	100
AB Platzer Arendal E	559433-3899	Göteborg	100
AB Platzer Arendal F	559433-3881	Göteborg	100
AB Platzer Arendal G	559433-3865	Göteborg	100
AB Platzer Arendal H	559433-3857	Göteborg	100
AB Platzer Arendal I	559433-3766	Göteborg	100
AB Platzer Arendal J	559433-3824	Göteborg	100
AB Platzer Arendal K	559433-3816	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 1	559430-9204	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 2	559430-9287	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 3	559430-9311	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:21	559064-3465	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:12	559418-7212	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:14	559418-7188	Göteborg	100
AB Platzer Låssby 3:143	559432-0813	Göteborg	100
AB Platzer Låssby 3:142	559432-0821	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	81	78
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515	515
Platzer Syd AB	100	100	13 500	79	79
AB Platzer Väst	100	100	1 000	424	424
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	166	166
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
				1 965	1 962
				2023	2022
Ingående anskaffningsvärden				1 962	1 886
Kapitaltillskott				3	76
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				1 965	1 962
Utgående redovisat värde				1 965	1 962



Not 35 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 121 141 804	892 212 575
Årets resultat	283 480 201	1 504 507 589
Kronor	4 804 566 881	4 796 665 040
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie (2,30)	239 631 726	275 576 485
I ny räkning överförs	4 564 935 155	4 521 088 555
Kronor	4 804 566 881	4 796 665 040

Not 36 Rapport över kassaflöden

Koncernen	2023-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2023-12-31	2022-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2022-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 357	−2 776	162	2 221	3 964	1 872	−1 810	310	3 985	4 357
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 466	−166	4 908	−2 221	9 988	10 554	−1 089	1 986	−3 985	7 466
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	313	−313	—	—	—
	11 823	−2 941	5 070	—	13 952	12 739	−3 212	2 296	—	11 823
Moderbolaget	2023-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2023-12-31	2022-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2022-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	981	−981	—	1 248	1 248	11	−11	—	981	981
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 852	−160	2 981	−1 248	5 425	4 968	−1 084	949	−981	3 852
	4 833	1 141	2 981	—	6 673	4 979	−1 095	949	—	4 833



Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2024-03-20.

Göteborg 2024-02-21

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen ingår i detta dokument på sidorna 16–61.

Charlotte Hybinette
Ordförande

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Henrik Forsberg Schoultz

Maximilian Hobohm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746-6437

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16–61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

REVISIONSBERÄTTELSE

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2023-12-31 till 28 250 MSEK utgörande 95,0 % av koncernens tillgångar.

Värdeförändringen uppgick till –1 277 MSEK för räkenskapsåret 2023, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 4,7 %. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav.

För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande, framtida projektkostnader och godkänd detaljplan väsentligt för projektens värdering.

Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen och valda direktavkastningsnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar till-

sammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har fokuserats på bedömning av den interna modell som ligger till grund för värdering och den interna kontrollprocess som stöder värderingarna. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, extern värdering och avstämning av direktavkastningskravet görs för ett urval av fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.

Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna. Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har, baserat på ett urval, bedömt de använda avkastningskraven och om vakansantaganden är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 345 MSEK. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom stickprovvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning.

Vi har slutligen kontrollerat att modellen som använts, att de antaganden och de känslighetsanalyser som Platzer beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 12.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–15 samt 75–107. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten för 2023 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) 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 och verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är

oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

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 revisionssed 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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Platzer Fastigheter Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning

beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den 21 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

ORDFÖRANDENS ORD

Långsiktighet och en etablerad vision

De senaste årens oro i omvärlden med ett utmanande säkerhetsläge och makroekonomiska konsekvenser som följd har satt tydliga spår i fastighetssektorn och samhället i stort. Kraftiga ränteuppgångar, hög inflation och kostnadsökningar har varit kännbara, men trots detta känner jag mig trygg med att Platzer med sin stabila underliggande verksamhet och långsiktiga arbete står stadigt idag och för framtiden.

Jag är dock ödmjuk inför omvärldssituationen. För styrelsen handlar det om att vara ständigt närvarande och noga överväga varje beslut. Dialogen med ledningen är tät med fortsatt fokus på riskanalys, finansiering, kassaflöde och projektuppföljning. Det gäller för oss att vidareutveckla och be-
fästa de processer och strukturer som gör att ledning och organisation i lugn och ro kan fortsätta att arbeta med affären och prioritera den viktiga dialogen med kund.

Styrelsearbetet

Inom ramen för styrelse- och utskottsarbetet har ytterligare utveckling av intern rapportering liksom styrning och kontroll skett under året. Arbetet med bolagets anpassning till kommande krav hänförliga till hållbarhetsregelverk har fortgått och vidareutbildning av styrelse och ledning har genomförts på området. Styrelsen har arbetat tillsammans i nuvarande sammansättning under flera år vilket på ett mycket positivt sätt har bidragit till ett öppet samarbetsklimat och rak dialog i styrelserummet.

Viktigt kundfokus

Under 2022 fick Göteborg ett historiskt stort tillskott av lokalytor vilket under året har gett avtryck i vakansgrader på marknaden. Vårt ständiga arbete med att stärka dialogen med kund, vara lyhörd för behov och kunna erbjuda nya hållbara lösningar i levande och dynamiska områden i staden blir än viktigare i ljuset av detta.

Med fastigheter i Sveriges bästa logistikläge har bolaget även blivit en viktig aktör inom industri och logistik. Vi ser att Platzer drar fördel av denna diversifiering som genomförts under de senaste åren, och de olika segmenten befruktar och stimulerar varandra. Den stora kunskapen om gröna kontor hos bolaget bidrar till att liknande förutsättningar utvecklas i de logistik- och industrifastigheter som erbjuds till allt mer medvetna kunder.

En stark tro på Göteborg

Att utveckla hållbara arbetsplatser och områden bidrar i allra högsta grad till Platzers vision - att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Visionen personifieras även i vår nya vd, Johanna Hult Rentsch, och det var med stor glädje och förväntan vi välkomnade henne till Platzer i augusti. Johannas ledarskap inspirerar och engagerar, förankrat i såväl en djup kunskap om som tro på Göteborg, nu och i framtiden.

Uthålligt arbete mot nästa fas i tillväxten

Utöver att navigera en osäker marknad och omvärld har styrelsens viktigaste uppgift under året utgjorts av att säkerställa en ordnad och effektiv övergång på vd-posten. Under Johanna Hult Rentsch ledning har bolaget nu påbörjat sin resa mot nästa fas i tillväxten. En resa som görs med ödmjukhet inför den omvärldssituation vi befinner oss i och inte kan påverka, men samtidigt med en stark framtidstro på bolaget och den marknad vi verkar på.

Arbetet med att bygga och vårda goda relationer pågår alltid i Platzer och kommer vara en självklar prioritering även framgent. Som ordförande gläds jag särskilt åt de långsiktiga relationer som byggts upp över tid med våra kunder och banker och som även genomsyrar ägandet av bolaget. Det gör den tid vi nu befinner oss i till en möjligheternas tid för Platzer. Som tidigare kommunicerats lämnar jag nu styrelsen i Platzer efter åtta år som ledamot, varav tre som ordförande. Det har varit en alltigenom inspirerande resa att få vara del av, och jag är mycket tacksam för det fina samarbete jag har haft med långsiktiga ägare, en engagerad ledning och en kompetent styrelse där vi gemensamt navigerat effekterna av en pandemi, krig i vår nära omvärld och en succession på vd-posten. Platzer står starkt inför framtiden, och jag är övertygad om att bolaget med dess kärna av hållbarhet, kreativitet, uthållighet och motståndskraft kommer fortsätta att utveckla Göteborg mot visionen och skapa långsiktiga värden, för alla intressenter.

Göteborg februari 2024

Charlotte Hybinette, ordförande


Namn: Charlotte Hybinette

Född: 1973

Utbildning: Juris Kandidatexamen
Stockholms universitet

Arbetar som: Rådgivare genom
egen verksamhet.

Tidigare erfarenheter från
Platzer: Åtta år som styrelse-
ledamot i Platzer och styrelseord-
förande sedan 2021.

Andra styrelseuppdrag:

 Styrelseledamot i Norion Bank AB
(publ), Bellman Group AB (publ),
Specialfastigheter Sverige AB
(publ) och det egna bolaget
Hybinette & Partners AB.

Bolagsstyrningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg som sedan 29 november 2013 är noterat på Nasdaq Stockholm. Från 2 januari 2024 flyttas aktien ned från segmentet Large Cap till Mid Cap.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Det är styrelsens uppfattning att Platzer under 2023 i alla avseenden har följt Koden. Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

Styrningsstruktur

För att uppnå en effektiv och ändamålsenlig styrning av Platzer och därigenom skapa en förtroendefull relation till aktieägare och andra intressenter är det avgörande för Platzer att ha ett tydligt ramverk för bolagsstyrning. Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (vd) enligt svensk lagstiftning (främst aktiebolagslagen), Koden, NASDAQ Stockholms noteringskrav samt interna instruktioner och policydokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd, instruktion för ersättningsutskottet respektive risk- och revisionsutskottet, uppförandekod och finansiell policy. Andra centrala regelverk för styrningen av Platzer är bland andra årsredovisningslagen, IFRS-regelverket och EU:s Marknadsmissbruksförordning (MAR).

Aktieägare

Platzer hade vid årets utgång ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för de av aktieägaren fulla antalet ägda, direktregistrerade och företrädda aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst.

Platzers största ägare var vid årsskiftet Neudi & C:o AB (genom dotterbolag) med 39 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 20 procent av rösterna och Länsförsäk-

ringar Skaraborg med 14 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick vid årsskiftet till 118 429 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2023 till 6 296 (6 126). Ägarfördelningen framgår av sidan 106.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter såsom val av styrelseledamöter och revisor.

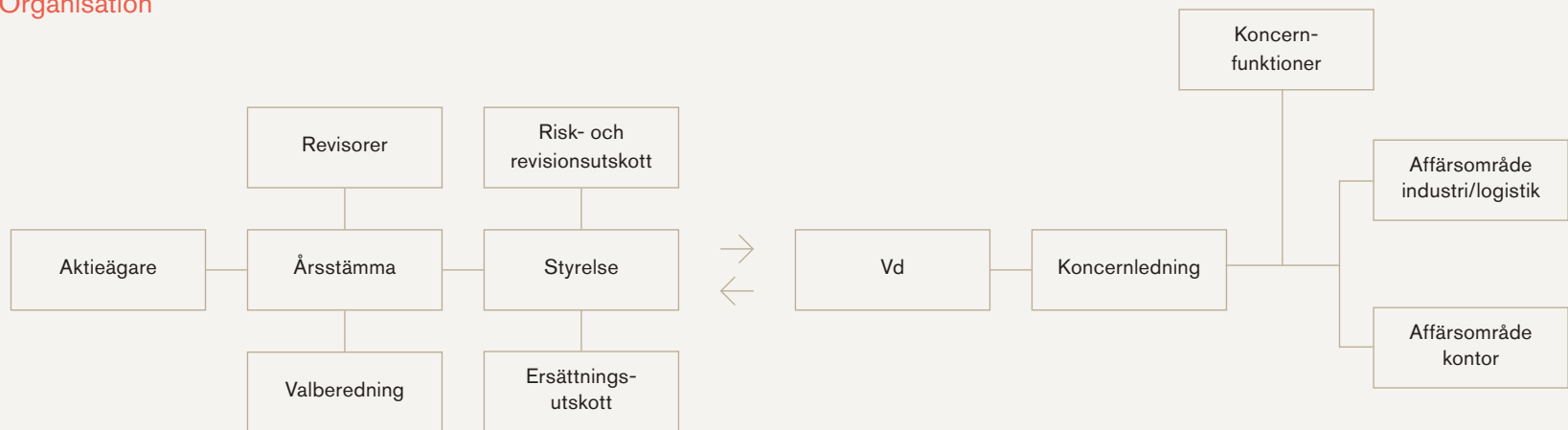
Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns skäl till det, eller om en revisor i bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär att en extra bolagsstämma ska sammankallas.

Årsstämman beslutar bland annat om:

- fastställande av antal styrelseledamöter och revisorer
- val av styrelsens ledamöter och ordförande
- val av revisor
- fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och vd
- dispositioner beträffande bolagets resultat

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut och äger vanligen rum i mars eller april i Göteborg.

Organisation



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets **webbplats**. Samtidigt med kallelsens offentliggörande ska annonsering i Svenska Dagbladet ske om att kallelse har skett. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor innan årsstämman. Aktieägares rätt att delta vid årsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämma kan detta normalt begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom länk på bolagets **webbplats** där information om bolagsstämma publiceras. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att beslut fattas med stöd av en större andel av de avgivna rösterna. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om ändring av bolagsordningen eller entledigande av styrelseledamöter. Det finns inte heller någon begränsning i bolagsordningen ifråga om hur många röster varje aktieägare eller ombud för aktieägare kan avge vid bolagsstämman.

Årsstämma 2023

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 23 mars 2023. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 250 aktieägare, motsvarande cirka 95 procent av det totala antalet röster i bolaget. Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- om utdelning om 2,30 kronor per aktie, det vill säga totalt 275 576 485 kronor, samt att utbetalning av utdelning ska ske vid två tillfällen om vardera 1,15 krona.
- att arvode till styrelsen, exklusive ersättning för utskottsarbete, skulle utgå med 2 160 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 230 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ordförande i risk- och revisionsutskottet skulle utgå med 55 tkr och till övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet ett arvode om 30 tkr.
- omval enligt förslag från valberedningen av Charlotte Hybinette som styrelseordförande och Anders Jarl, Ricard Robbstål, Caroline Krenslar, Eric Grimlund, Anneli Jansson, Maximilian Hobohm och Henrik Forsberg Schoultz som styrelseledamöter.

- omval i enlighet med valberedningens förslag av PwC till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Auktoriserade revisorn Johan Rippe utsågs av PwC till att fortsatt vara huvudansvarig revisor.
- beslut om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- godkännande av styrelsens ersättningsrapport.
- godkännande av styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- beslut i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av bolagets egna aktier. Förvärv beslutades få ske av högst så många egna B-aktier att koncernens innehav av egna B-aktier efter förvärv uppgår till högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- beslut i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet.
- Protokoll från årsstämman och bolagsordning finns på **Platzers webbplats**.

Valberedning

- I enlighet med Koden och årsstämmans beslut ska namnen på valberedningens ledamöter offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska utgöras av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av andra kvartalet året innan årsstämman.
- Om någon av aktieägarna som är representerad i valberedningen inte längre tillhör de tre största aktieägarna ska denne, om valberedningen så beslutar, ställa sin plats till förfogande till förmån för aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna. Valberedningen utser inom sig ordförande.
- Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag på antal styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisorsarvode,

ordförande på stämman, förslag till principer för hur nästkommande års valberedning ska utses samt instruktioner för dess arbete.

- Som mångfaldspolicy i fråga om styrelsen tillämpas en av styrelsen antagen mångfaldspolicy. Målet för policyn är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Policyn föreskriver också att en jämn könsfördelning ska eftersträvas och mångfald främjas. Denna policy är vägledande för valberedningen i dess arbete.
- I förslaget till styrelse har valberedningen strävat efter att täcka in ett antal kompetenser och egenskaper som bedöms bidra till Platzers fortsatta utveckling. Utöver kunskaper om fastighetsbranschen och de branscher som Platzer är exponerade emot, så finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, hållbarhet, juridik och finansiering. Dessutom besitter styrelsens ledamöter ett brett kontaktnät lokalt såväl som nationellt.
- Valberedningen har också tagit del av och beaktat risk- och revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.
- Inför årsstämman 2024 har valberedningen bestått av Charlotte Hybinette, såsom styrelsens ordförande, Fabian Hielte, utsedd av Neudi & C:o AB, Hans Ljungqvist, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Jonas Rosman, utsedd av Länsförsäkringar Skaraborg. I valberedningen har Fabian Hielte utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platzer noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 74 procent av rösterna i Platzer. Valberedningen uppfyller bolagsstyrningskodens krav på sammansättning och oberoende.
Valberedningens instruktion samt förslag till beslut inför årsstämma 2024 finns tillgängliga på **Platzers webbplats**.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Valberedningens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

Ledamot	Utsedd av	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Deltagande/antal möten
Fabian Hielte, valberedningens ordförande	Neudi & C:o	Ja	3/3
Charlotte Hybinette, styrelse-ordförande	I egenskap av styrelsens ordförande	Ja	3/3
Hans Ljungkvist	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	Ja	3/3
Jonas Rosman	Länsförsäkringar Skaraborg	Ja	3/3

Styrelse

Styrelsen i ett aktiebolag ska kontinuerligt bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och se till att vd ger styrelsens ledamöter underlag, så att de kan följa upp planer och prognoser och att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet samt om andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen består sedan 2021 av åtta ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo, Fredrik Sjudin, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och ses över årligen. Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen av bolaget och ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska tillse att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

för olika arbetsområden eller uppgifter med förbehållet att vissa frågor bereds i styrelsens ersättningsutskott respektive risk- och revisionsutskott.

Styrelsens uppgifter innefattar särskilt, utan att vara begränsad till detta, att:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- bereda affärsbeslut och utgöra ett aktivt stöd till bolagsledningen,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation, utse, utvärdera och entlediga vd,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns erforderliga system för kontroll och uppföljning av bolagets risker inkluderande hållbarhetsrisker och möjligheter,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning som bolaget ska offentliggöra,
- årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger särskilt ordföranden att bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och arbetsordningen,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt, genom kontakter med vd löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,

- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig,
- tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Därutöver ligger det inom ordförandens uppdrag att fullgöra det uppdrag som lämnats av årsstämman avseende formandet av valberedning och delta i dess arbete.

Styrelsen har i enlighet med arbetsordningen och Koden genomfört en utvärdering av sitt arbete genom externt institut. Utvärderingen har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete och utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst åtta gånger per år. Under 2023 hölls det elva protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulamöten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar vd eller cfo avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invald år	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Oberoende av större aktieägare	Deltagande/antal möten
Charlotte Hybinette, ordförande	2016	Ja	Ja	11/11
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	10/11
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	11/11
Caroline Krensler	2017	Ja	Ja	11/11
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	11/11
Anneli Jansson	2020	Ja	Ja	11/11
Maximilian Hobohm	2021	Ja	Nej	11/11
Henrik Forsberg Schoultz	2021	Ja	Nej	11/11

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på sidan 75 i årsredovisningen och på **Platzers webbplats**.

Ersättningsutskott

Det av styrelsen inrättade ersättningsutskottet utvärderar löpande vd:s och övriga ledande befattningshavares ersättningsvillkor för bedömning om dessa är konkurrenskraftiga och marknadsmässiga. Ersättningsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut.

Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter.

Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Ricard Robbstål (ordförande i ersättningsutskottet) och Charlotte Hybinette samt Henrik Forsberg Schoultz.

Av utskottets instruktion framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare, vilka riktlinjer sedan läggs fram av styrelsen som förslag till årsstämman att fatta beslut om,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen,
- bistå i rekryteringar till koncernledningen och bereda successionsfrågor och talangförsörjning inom koncernen.

Ersättningsutskottet har under året sammanträtt vid fem tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott enligt Koden och styrelsens arbetsordning och ersättningsutskottets instruktion.

Ersättningsutskottet i egenskap av rekryteringskommitté har under året slutfört rekryteringen av ny vd vilket kunde kommuniceras den 24 januari 2023. Johanna Hult Rentsch tillträdde sin tjänst som verkställande direktör för Platzer den 14 augusti 2023.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Risk- och revisionsutskott

Risk- och revisionsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Henrik Forsberg Schoultz (ordförande i risk- och revisionsutskottet), Charlotte Hybinette, Maximilian Hobohm och Eric Grimlund.

Det av styrelsen inrättade risk- och revisionsutskottet har till uppgift att, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter, bereda och fördjupa, analysera, initiera och följa upp frågor inom ekonomi- och finansområdet. Risk- och revisionsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut. Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter. Av utskottets instruktion framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering och lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet,
- tillsammans med bolagets revisor granska väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget i samband med framtagandet av årsredovisningar, bokslut och delårsrapporter,
- årligen eller vid behov bereda Instruktion för risk- och revisionsutskottet och finanspolicy för beslut i styrelsen.

Risk- och revisionsutskottet har under året sammanträtt vid tio tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett risk- och revisionsutskott enligt Koden, styrelsens arbetsordning och instruktionen för risk- och revisionsutskottet.

Vd och ledningsgrupp

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation. Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete genom en skriftlig process och går igenom resultatet vid styrelsemöte där vd inte deltar.

Mot bakgrund av att vd tillträdde sin tjänst i mitten av augusti 2023 har dock ingen skriftlig utvärdering skett under 2023, däremot sedvanlig löpande utvärdering genom dialog mellan ordförande och vd.

Ledningsgruppen utses av vd och har under 2023 utgjorts av vd, cfo, hr-chef, kommunikations- och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef logistik/industri, affärsutvecklingschef samt verksamhetsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad samt vid behov.

Ledningsgruppen utgörs av en operativ organisation baserad på fastighetstyper organiserad i två affärsområden – affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Affärsområdena har ett helhetsansvar för fastighetsaffären, vilket bland annat innefattar att hantera mark, byggnader och hyresgäster samt uthyrning och utveckling av varje fastighet och område.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2023 godkände den rapport som upprättats av styrelsen avseende tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget vilka beslutats av årsstämman 2022, samt beslutade om nya sådana principer, vilka i likhet med tidigare år bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation.

Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen.

Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Den rörliga kontantersättningen får maximalt motsvara tio (10) procent av den fasta årliga kontantlönen för samtliga ledande befattningshavare.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett kalenderår.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För 2023 uppnåddes ett 80-procentigt utfall av bonusprogrammet.

Vid uppsägning av ledande befattningshavares anställning från bolagets sida ska en uppsägningstid om högst 12 månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 20 mars 2024 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2023.

Den totala utbetalda bruttoersättningen till vd och övriga ledande befattningshavare inklusive grundlön, pensionsavsättning samt övriga förmåner uppgick 2023 till 17,6 mkr. Av den totala ersättningen utgjorde 7,4 mkr ersättning till avgående och nyanställd vd och 10,2 mkr ersättning till övriga ledande befattningshavare.

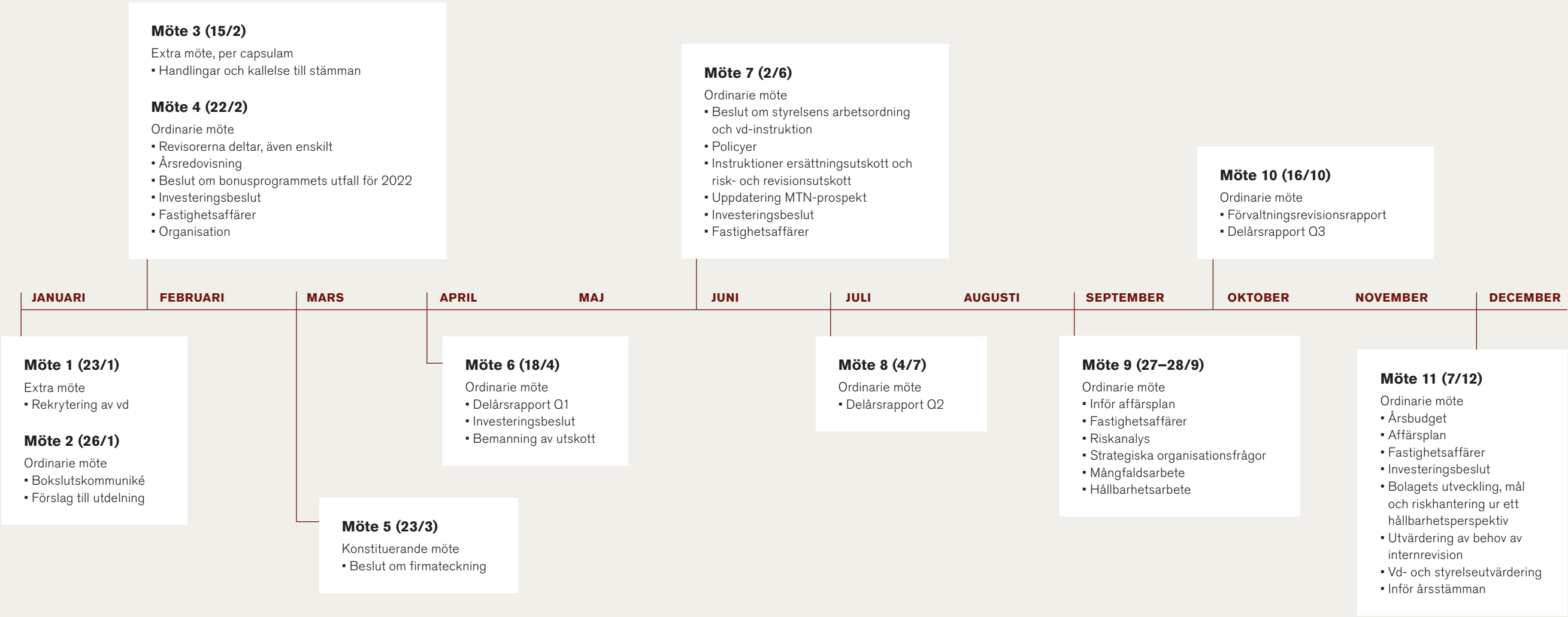
Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens samt vd:s förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, där revisorn närvarar vid minst ett styrelsemöte per år, dels en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Johan Rippe som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 23 mars 2023 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2024. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande redovisningsfrågor. Vid årsstämman 2023 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 32.



Styrelseåret 2023



Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med dessa föreskrifter och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Syftet med den interna kontrollen är att säkerställa att beslutade mål och strategier ger önskat resultat, att lagar och regelverk följs samt att risken för fel i rapportering minimeras. Platzers interna kontroll är uppbyggd som följer.

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har inrättat ett risk- och revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa vd-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i vd-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till vd och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns besluts- och attestordning, interna policyer, manualer och riktlinjer samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. För alla roller i bolaget finns också beslutade uppdrags- och befattningsbeskrivningar. Dessutom har Platzer etablerade kärnvärden och en uppförandekod för att underlätta och säkerställa att alla medarbetare utgår från en gemensam värdegrund i sitt arbete.

Platzers organisation och geografiska placering möjliggör en effektiv intern kontroll. Platzer är organiserat i två affärsområden; affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Varje affärsområde har områdeschefer som ansvarar för områdesutveckling tillsammans med kommersiella förvaltare som ansvarar för ett antal fastigheter. Ansvaret framgår bland annat av besluts- och attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektanmälningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

Riskbedömning

Platzer genomför kontinuerligt en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan minska dessa risker. Medarbetare utbildas även löpande för att säkerställa att erforderlig kompetens finns. De mest väsentliga riskerna som identifierats är:

- fastighetsvärdering
- förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag
- projektverksamheten
- hyresdebitering och avräkning av förbrukningskostnader till hyresgästerna
- skatter och moms
- systemrisker
- finansiering, räntor och derivat

Kontrollaktiviteter

Avsikten är att kontrollaktiviteterna ska förebygga, upptäcka och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkerställa de finansiella rapporterna, men även säkerställa att de interna regelverken följs. Verksamhetens ekonomiska utfall följs löpande upp av organisationen. Det sker dels genom ett decentraliserat resultatansvar med tydliga riktlinjer och mandat, dels genom ekonomifunktionens kontroll- och uppföljningsarbete. Systematisk kontroll av leverantörsbetalningar sker med löpande motparts kontroll. Utöver den löpande uppföljningen sker kvartalsvis en strukturerad process kring behörighetskontroller samt uppföljning av det ekonomiska utfallet jämfört med budget och interna prognoser, i vilket alla resultatansvariga deltar. Detta sammanställs för de operativa enheterna och även för koncernen som helhet av ekonomiavdelningen. Projektavdelningen följer upp pågående projekt på månads-

basis och rapporterar resultatet av uppföljningen till kommersiella förvaltare. Även nyuthyrning och uppsägningar följs upp genom en månatlig rapportering till ledningsgruppen för affärsområdet. Denna uppföljning ligger också till grund för en mer detaljerad kvartalsuppföljning.

Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och löpande information utformas enligt lag och praxis. Informationsgivningen ska vara tillförlitlig och präglas av öppenhet. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen sker korrekt finns en av styrelsen beslutad IR- och kommunikationspolicy. Ledningsgruppen ansvarar för att berörda medarbetare är informerade om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker genom muntlig och skriftlig information samt genom Platzers intranät. **Platzers webbplats** uppdateras löpande för att uppfylla omvärldens krav på informationsgivning.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov. Dessutom sker en översyn av alla policyer en gång per år. Löpande uppföljning sker per affärsområde och på koncernnivå till ledningsgruppen och eventuella brister som upptäcks genom den interna kontrollen åtgärdas. Bolaget har inte någon avdelning för internrevision. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslut, genomför löpande förvaltningsrevision och gör en översiktlig granskning av kvartalsrapporten för tredje kvartalet.

Styrelsen får information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering dels genom vd:s respektive risk- och revisionsutskottets rapportering till styrelsen, dels genom rapporter från bolagets revisor. Revisorn lämnar sin bedömning och deltar på möten i risk- och revisionsutskottet och styrelsen minst två gånger per år och styrelsen har riskhantering och intern kontroll som särskilt tema vid två tillfällen under året.

Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad då den interna uppföljningen i kombination med externrevisionen bedöms vara tillfyllest, organisationen är enkel och verksamheten geografiskt koncentrerad. Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Platzers aktier är upptagna till handel eller av gällande god sed på aktiemarknaden.

Göteborg den 21 februari 2024

Charlotte Hybinette
Ordförande

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Henrik Forsberg Schoultz

Maximilian Hobohm

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746–6437

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidan 67–74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 21 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Styrelse



1

Ricard Robbstål f. 1970
Styrelseledamot sedan 2015
Vd, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Utbildning: Beteendevetenskap (125 hp), MBA (bolagsintern) från Harvard, Marknadsekonom DIHM.
Urval av styrelseuppdrag: Styrelseordförande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, Svenska Sjöräddningssällskapet, Supersej AB och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.
Antal aktier: 0

2

Caroline Krensler f. 1967
Styrelseledamot sedan 2017
Grundare av Vinngroup AB
Utbildning: Studier i internationell ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, London, Montreal och Lyon.
Urval av styrelseuppdrag: Styrelseordförande i dotterbolagen Qing AB, Xvii sustainability AB och Hubbau AB. Styrelseledamot i dotterbolaget Redigo AB och Chalmers Ventures AB.
Antal aktier: Aktie B 1 500

3

Anneli Jansson f. 1974
Styrelseledamot sedan 2020
Vd, Humlegården Fastigheter AB
Utbildning: Civilingenjörs-examen från Kungliga Tekniska Högskolan
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Catella AB och Centrum för AMP.
Antal aktier: Aktie B 3 356

4

Maximilian Hobohm f. 1990
Styrelseledamot sedan 2021
Investment manager, Lazarus Industriförvaltning AB
Utbildning: MBA från Copenhagen Business School och en kandidatexamen i Ekonomi från Uppsala universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Nordpolen Ventures AB och AH Automation AB. Del av ägarfamiljen Hobohm/Hielte, ägare av Neudi & C:o.
Antal aktier: Aktie B 1 044 421 (via bolag)

5

Henrik Forsberg Schoultz f. 1985
Styrelseledamot sedan 2021
Vd, Neudi & C:o
Utbildning: Civilingenjörs-examen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology.
Urval av styrelseuppdrag: Styrelseledamot i CellMark Investment AB, Ernström-gruppen AB och Apotea AB.
Antal aktier: Aktie B 30 392

6

Anders Jarl f. 1956
Styrelseledamot sedan 2014
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds tekniska högskola.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.
Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Malmö Cityfastigheter AB.
Antal aktier: Aktie B 2 500

7

Charlotte Hybinette f. 1973
Styrelseordförande sedan 2021. Ledamot sedan 2016.
Rådgivare genom egen verksamhet.
Utbildning: Juris kandidatexamen, Stockholms universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Norion Bank AB (publ), Bellman Group AB (publ), Specialfastigheter Sverige AB (publ) och Hybinette & Partners AB.
Antal aktier: Aktie B 4 848

8

Eric Grimlund f. 1967
Styrelseledamot sedan 2018
Advokat, Polaris Advokatbyrå HB
Utbildning: Byggnadsingenjör samt Juris kandidatexamen från Stockholms universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Lansa Fastigheter AB
Antal aktier: 0



Ledningsgrupp



1

Karin Pull f. 1979
Hr-chef
Anställd: 2016
Utbildning: Magister Human Resources, Göteborgs universitet.
Antal aktier: Aktie B 11 626 (via bolag).

2

Karoliina Callavik f. 1969
Verksamhetsutvecklingschef
Anställd: 2020
Utbildning: Civilingenjör (kemiteknik), Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och civilekonom, Stockholms universitet.
Antal aktier: Aktie B 24 351 (privat och via bolag).

3

Mikael Dotevall f. 1989
Affärsområdeschef kontor
Anställd: 2014
Utbildning: Civilingenjör (lantmäteri), Lunds tekniska högskola.
Antal aktier: Aktie B 23 251 (via bolag).

4

Johanna Hult Rentsch f. 1972
Vd
Anställd: 2023
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet och högskoleingenjör (bygg), Chalmers tekniska högskola.
Antal aktier: 0¹⁾

5

Kristina Arelis f. 1977
Kommunikations- och marknadschef och tf sälj- och uthyrningschef
Anställd: 2015
Utbildning: Studier i ekonomi och lingvistik, Stockholms universitet. Marknadsekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.
Antal aktier: Aktie B 23 251 (via bolag).

6

Henrik Axelsson f. 1974
Affärsområdeschef industri/logistik och tf affärsutvecklingschef
Anställd: 2020
Utbildning: Civilingenjör (väg och vatten), Chalmers tekniska högskola.
Antal aktier: Aktie B 23 251 (via bolag).

7

Fredrik Sjudin f. 1974
Cfo
Anställd: 2018
Utbildning: Civilekonom (finans), Handelshögskolan, Örebro universitet.
Antal aktier: Aktie B 23 251 (via bolag).

¹⁾ Avser 2023-12-31. Förvärv av aktier har skett under 2024.

Platzers hållbarhetsarbete

Med en verksamhet baserad på sund lönsamhet, tillväxt och hållbara affärer vill Platzer ta ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum.

Verksamheten drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Vi har undertecknat FN:s Global Compact och står bakom de tio principerna rörande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Tillsammans med FN:s Globala mål för hållbar utveckling utgör detta grunden i vårt hållbarhetslöfte som genomsyrar hela vår verksamhet.

Vi prioriterar goda relationer med våra kunder och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Målet är att skapa hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Förutom det rent ekonomiska värdet vi tillför våra intressenter bidrar vi även med andra icke-finansiella värden såsom trygga och levande områden i staden och minskade utsläpp genom energieffektiviseringar, materialval och miljöcertifierade fastigheter.

FN:s globala mål

Platzer har valt att prioritera fyra av FN:s globala mål, där bolaget har störst påverkan och störst möjlighet att bidra.

Mål och delmål

Platzers påverkan



Delmål 11.3 och 11.6

Hållbara städer och samhällen

Platzers vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Vi samverkar aktivt med olika aktörer för att öka trygghet och välbefinnande i våra områden och fokuserar i vår dagliga verksamhet på klimatanpassning och att minska våra utsläpp.

Läs mer om vår områdesutveckling på sidan 15.



Delmål 7.2 och 7.3

Hållbar energi för alla

Fastigheter använder mycket energi och vi som fastighetsägare har möjlighet att göra skillnad genom att förbättra energieffektiviteten och öka andelen förnybar energi. Detta kan exempelvis ske genom installation av solceller, användning av energi från förnybara källor samt införande av gröna bilagor i hyreskontrakt, då vi samverkar med hyresgäster för att tillsammans minska fastighetens miljöpåverkan.

Läs mer om vårt energieffektiviseringsarbete på sidan 82.



Delmål 8.6 och 8.8

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Bygg- och fastighetsbranschen sysselsätter många människor, både direkt och indirekt, och har därmed ett stort ansvar för att skydda arbetstagares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla. Platzer strävar efter att uppnå detta såväl i den egna verksamheten som hos leverantörer och kunder. Alla Platzers anställda omfattas av kollektivavtal, och vi ställer också krav på att entreprenörer följer arbetsmiljöregler och erbjuder kollektivavtalsliknande villkor.

Läs mer om vårt arbete för ansvarsfulla relationer och krav gällande arbetsvillkor och arbetsmiljö för entreprenörer på sidan 88.



Delmål 5.5

Jämställdhet

Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser genom att attrahera och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet. Alla medarbetare ska känna sig inkluderade och ha en likvärdig upplevelse av Platzer som arbetsplats oavsett roll, kön och ålder. Jämställdhet mellan män och kvinnor är en förutsättning för att kunna tillvarata kompetens på bästa sätt och vi strävar efter att fortsätta öka andelen kvinnor såväl i ledande positioner som totalt i bolaget. Målsättningen är att ha en jämställd representation genom hela organisationen, där fördelningen mellan antal män och kvinnor ska vara inom intervallet 40–60 procent.

Läs mer om vårt arbete för att vara en attraktiv arbetsplats på sidan 87.

PLATZERS HÅLLBARHETSARBETE

Medlemskap, standarder och ramverk

Platzer har undertecknat Global Compact och därmed åtagit sig att följa de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption. Vi är också medlemmar i flera intresseorganisationer exempelvis Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Almega fastighets arbetsgivarna och Västsvenska Handelskammaren.

Våra klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) och vi rapporterar klimatrisker enligt TCFD.

Platzers aktie har den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Syftet med märkningen är att ge en ökad synlighet mot investerare som letar efter hållbara investeringar. För att erhålla märkningen ska över 50 % av omsättningen samt en övervägande del av investeringarna ske i gröna aktiviteter. En årlig granskning har utförts av S&P Global shades of green (tidigare CICERO Shades of Green). Årets granskning visade att 90 % (91) av hyresintäkterna, 89 % (89) av driftkostnaderna och 91 % (97) av investeringarna var gröna.

I EPRAs (European Public Real Estate Association) granskning av hur väl medlemsbolagen rapporterar i enlighet med deras hållbarhetsramverk analyseras 28 nyckeltal som täcker in alla hållbarhetsaspekter. Bolagen med bäst rapportering kategoriseras sedan in i nivåer från brons till guld. Platzer uppnådde i år silvernivån.

”Återbruksinitiativet REbygg, som vi startat tillsammans med branschkollegor, ger oss konkreta verktyg för att reducera klimatavtrycket i våra projekt.”

Johanna Hult Rentsch
vd Platzer

Hållbarhetslänkad finansiering

För att skapa ännu starkare incitament för att fortsätta det långsiktiga hållbarhetsarbetet har Platzer under året kompletterat bolagets lån hos Handelsbanken med hållbarhetslänkade villkor. Syftet är att driva på hållbarhetsarbetet ytterligare, samtidigt som finansieringskostnaderna minskas. De hållbarhetslänkade lånen är direkt kopplade till Platzers mål om att minska energianvändningen, främja gröna hyresavtal och ta socialt ansvar genom att erbjuda unga talanger möjligheter till praktik och projektanställningar.

Den nya hållbarhetslänkade finansieringen kompletterar de tidigare gröna skulderna som ett led i att nå målet att 100 % av finansieringen ska vara hållbar. Vid utgången av 2023 utgjordes 65 % av Platzers utestående skulder av gröna obligationer, gröna och hållbarhetslänkade lån.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
PROJEKT: INNOVATÖREN, GAMLESTADENS
FABRIKER (OLSKROKEN 18:10)

Styrning av hållbarhetsarbetet

Platzers hållbarhetsarbete tar avstamp i bolagets vision, affärsidé och övergripande mål och ramverk.

Genom hållbarhetslöftet, intressentdialoger, väsentlighetsanalys och strategiska dokument som affärsplan och kärnvärden har riktningen för hållbarhetsarbetet definierats.

Förutom uppförandekoden finns ett antal policyer som styr verksamheten, såsom insiderpolicy, IR- och kommunikationspolicy, finanspolicy, arbetsmiljöpolicy och hållbarhetspolicy. Alla policyer har en ansvarig person, vanligtvis någon i koncernledningen, som har ansvar för att årligen se över policyn. Insider-, IR- och kommunikations-, hållbarhets- och finanspolicy bereds årligen av risk- och revisionsutskottet och beslutas av styrelsen. Under året har den tidigare miljöpolicy ersatts av en ny hållbarhetspolicy, som tar ett helhetsgrepp om alla aspekter av hållbarhetsarbetet. Platzers uppförandekod och hållbarhetspolicy finns tillgängliga på [Platzers webbplats](#).

Försiktighetsprincipen och gällande lagar och förordningar är minimikrav för Platzer. Utöver dessa fastställer vi årligen egna krav och målsättningar för verksamheten. Viktig lagstiftning och regleringar innefattar exempelvis aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, Boverkets byggregler och miljöbalken. Verksamheten omfattas av anmälningsplikt för köldmedier och tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

	Miljö	Socialt		Styrning
Väsentliga hållbarhetsfrågor	▪ Energi ▪ Utsläpp av växthusgaser ▪ Vatten ▪ Avfall ▪ Certifiering av fastigheter ▪ Klimatpåverkan fastighetsbeståndet	▪ Lokalsamhälle	▪ Anställning ▪ Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen ▪ Mångfald och inkludering ▪ Anti-diskriminering	▪ Ekonomiskt resultat ▪ Anti-korruption ▪ Miljömässig lagefterlevnad ▪ Socioekonomisk lagefterlevnad
Påverkan i värdekedjan	Fastighetsportföljen	Fastighetsportföljen, lokalsamhälle	Platzer som arbetsplats	Platzer, affärspartners och lokalsamhälle
Viktiga policyer, styrdokument och principer	▪ Hållbarhetspolicy ▪ Inköspolicy ▪ Gröna hyresbilagor ▪ Områdes- och fastighetsplaner ▪ Energideklarationer ▪ Platzers uppförandekod	▪ Områdes- och fastighetsplaner ▪ Gröna hyresbilagor ▪ Hyresavtal ▪ Platzers uppförandekod ▪ Hållbarhetspolicy	▪ Arbetsmiljöpolicy ▪ Inköspolicy ▪ Chef- och medarbetarhandbok ▪ Ledarskapspolicy ▪ Åtgärdsplan mot diskriminering	▪ Finanspolicy ▪ Inköspolicy ▪ Attestordning ▪ Hållbarhetspolicy ▪ Platzers Green Debt Framework ▪ Försiktighetsprincipen ▪ Platzers uppförandekod
Utvärdering	Uppföljning av strategiska mål	Uppföljning av strategiska mål	Uppföljning av strategiska mål	Uppföljning av strategiska mål, interna kontroller och extern revision
Ansvar	Tekniska chefer i samråd med koncernledning, projektledare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga.	Områdeschefer i samråd med koncernledning, kommersiella förvaltare, projektledare och fastighetsansvariga.	HR-avdelningen, inköps-avdelningen.	Cfo i samråd med övriga inom ekonomifunktionen samt koncernledningen.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Väsentliga hållbarhetsfrågor

För att nå visionen och göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs fokus på rätt frågor. Vi har identifierat de hållbarhetsfrågor där vi som bolag har störst påverkan och de frågor som är viktigast för våra intressenter.

En genomlysning av väsentlighetsanalysen görs varje år, såväl avseende den kontext där Platzer verkar som mot ramverk och standarder som exempelvis GRI Standards 2021 och EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Under 2023 har vi också påbörjat arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys enligt kraven i ESRS. Denna kommer ligga till grund för hållbarhetsrapporteringen kommande år.

De väsentliga frågor som har definierats för 2023 återfinns i tabellen till höger.



Intressentdialog

Som lokalt förankrat fastighetsbolag med egen personal ute i fastigheter och områden är vi i ständig dialog med våra intressenter. Spontana möten och samtal kompletteras med strukturerade undersökningar och enkäter samt formella diskussioner och analyser internt.

Intressentgrupp	Kontaktvägar	Viktiga frågor
Kunder	- Personliga möten i fastigheterna - Kundträffar - Kundundersökningar - Nyhetsbrev - Telefon, e-post, webbplats - Digitala skärmar i trapphus - Fördjupade intervjuer	- Miljöcertifiering av fastigheter - Gröna hyresavtal - Hyresgästernas hälsa och säkerhet - Lokalsamhällen
Medarbetare	- Dagliga möten - Medarbetarundersökning - Individuella utvecklingssamtal	- Anställningsvillkor - Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen - Mångfald och inkludering
Aktieägare	- Webbplats - Ekonomiska rapporter - Pressmeddelanden - Årsstämman - Analytikermöten - Aktiespararträffar - Styrelsemöten - Kapitalmarknadsdagar	- Ekonomiskt resultat - Styrning
Kreditgivare	- Personliga möten - Webbplats - Ekonomiska rapporter - Kapitalmarknadsdagar	- Ekonomiskt resultat - Energi - Utsläpp - Miljöcertifiering av fastigheter - Klimatförändringars påverkan på fastigheter
Leverantörer	- Löpande kontakt - Årliga möten	- Socioekonomisk och miljömässig lagefterlevnad - Lokalsamhällen - Anti-korruption
Samhället	- Samverkan med lokala politiker och tjänstemän - Samverkansforum i våra utvalda delområden	- Ekonomiskt resultat - Lokalsamhällen - Anti-korruption

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Ansvarsfördelning

Styrelsens ansvar

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Platzers hållbarhetsarbete och bolagets påverkan på ekonomin, miljön och människor. Styrelsen ansvarar också för att fastställa strategier och mål och för att upprätta effektiva system för riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter.

På regelbundna strategimöten under året följer styrelsen upp att arbetet med fastställda verksamhetsmål går enligt plan, och en årlig genomgång av identifierade risker görs tillsammans med koncernledningen.

Under årets styrelsemöten har klimatrelaterade frågor och hållbarhet återkommit som en agendapunkt. Vid dessa möten har hållbarhetsansvarig medverkat och givit en rapport kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsrisker hanteras i den ordinarie riskanalysen.

Ledningens ansvar

Koncernledningens huvudansvar är att leda och styra bolaget för att uppnå ägarnas krav. För att lyckas med detta har koncernledningen i uppdrag att arbeta för bolaget ur ett helhetsperspektiv och skapa förutsättningar för organisationen att kunna leverera önskat resultat. I detta uppdrag ligger bland annat ansvar för att upprätta övergripande affärsplan och att besluta om styrande riktlinjer och policy för bolaget som helhet.

Hållbarhetsfunktionen tillsammans med den tekniska förvaltningen och projektavdelningen är ansvariga för att driva klimatfrågor, föreslå klimatmål, samt följa upp och rapportera utfallet till koncernledning.

De tekniska cheferna och deras medarbetare är ansvariga för arbetet med exempelvis energioptimering och miljöcertifiering. De gröna hyresavtalen och samverkan i olika områden ligger på områdescheferna och de kommersiella förvaltarna.

Projektorganisationen har ett fortsatt stort ansvar framöver för att minska utsläppen från byggprojekt. Även affärsutvecklare och uthyrare blir viktiga grupper internt för att arbeta enhetligt över hela organisationen för att minska bolagets växthusgasutsläpp.

Mål i affärsplan och handlingsplaner

Koncernledningen ansvarar för att ta fram operativa mål till Platzers affärsplan. Dessa beslutas slutgiltigt av styrelsen och följs upp på övergripande nivå kvartalsvis under året. De operativa målen är i form av såväl resultatmål som aktivitetsmål och kopplar till Platzers övergripande strategiområden.

Affärsområden och specialistfunktioner bidrar med input till de operativa målen. Övergripande handlingsplaner för att uppnå operativa mål tas fram i koncernledningen och integreras i affärsplanen. De beslutade operativa målen samt tillhörande handlingsplaner bryts därefter ned till avdelning-, team- och individnivå där prioriteringar görs för att uppfylla relevanta delar av operativa mål.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Område	Sidhänvisningar
Affärsmodell	4, 12
Miljö	8, 77, 79–80, 82–86, 95–97
Medarbetare	8, 77, 79–81, 87–90
Sociala frågor	15, 77, 79–80, 87–90
Mänskliga rättigheter	77–81, 91
Antikorrupktion	77–81, 91
Hållbarhetsrisker	vissa risker på 24–28, 95–97

Om rapporten

Denna hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021, sBPR EPRA och årsredovisningslagen, 6 kap. Rapporteringscykeln följer Platzers räkenskapsår och den senaste rapporten släpptes 24 februari 2023. Rapporten är inte granskad av tredje part. EPRA-bilaga med data uppdelat per affärsområde finns tillgänglig på **Platzers webbplats**.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är Emma Aaben, hållbarhetsansvarig, emma.aaben@platzer.se.

Miljömässig hållbarhet

Fastigheter belastar miljön under hela sin livscykel, såväl i den dagliga driften som i samband med fastighets- och projektutveckling.

Risker och möjligheter

Miljörisker

- negativ inverkan på klimatiförändringar genom utsläpp från vår verksamhet och i leverantörsled
- + energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter
- + medvetna materialval och fokus på återbruk i våra projekt

Klimatrelaterade risker

- fysiska klimatrisker med bland annat stigande temperaturer och ökad risk för översvämningar
- + klimatanpassning av vårt fastighetsbestånd

Energiförsörjning

- ökade kostnader för energi
- + bra och proaktiv dialog med energibolagen
- + ökad andel egenproducerad energi
- + en affärsmodell som till stor del bygger på kallhyror

Platzers miljöarbete fokuserar på de områden där vi har störst påverkan, såsom energianvändning, utsläpp, vattenanvändning, avfallshantering och certifiering av fastigheter.

Fokus på energieffektivitet

Hyresgästerna står för den största andelen av energianvändningen i våra fastigheter. I så stor utsträckning som möjligt ingås avtal med kallhyra så att hyresgästerna endast betalar för energin som faktiskt används. Samtidigt vidtas tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Exempelvis genomförs åtgärder för förbättrad undermätning av energi samt projekt för att förbättra värmeåtervinning och öka andelen egenproducerad energi i fastigheterna.

Mot bakgrund av den energisituation som förutspåddes inför vintersäsongen 2022/2023 gick Platzer ihop med ett antal fastighetsägare i det gemensamma initiativet #husförhus. Platzer deltar i initiativet även under vintersäsongen 2023/2024. Projektet syftar till att sprida och dela kunskap om energibesparingar. Som en del av kampanjen mätte fastighetsbolagen sina energibesparingar under perioden 1 december 2022 – 30 april 2023 och jämförde med föregående år. Platzer uppnådde en total besparing på 626 MWh i jämförbart bestånd, vilket motsvarar drygt 30 normalvillors energianvändning under ett år. Bland åtgärderna som bidragit till detta märks övergång från värmepumpdrift till fjärrvärme samt uppgradering av fläktar och pumpar.

Inför 2023 satte vi ett ambitiöst mål att energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter inte får överstiga 76 kWh/kvm A-temp. Utfallet för helåret 2023 är 74,9 kWh/kvm A-temp. Under 2023 sänkte vi den totala energianvändningen med 9,2 % i jämförbart bestånd och under de senaste tio åren har energiintensiteten (kWh/kvm A-temp) minskat med 32 %.

I samband med att Platzer vid halvårsskiftet blev ensam ägare till tre fastigheter i Sörreds logistikpark ökade vår installerade solcellseffekt betydligt. Vi har installerat ytterligare solcellsanläggningar och har totalt 20 stycken. Den totala installerade effekten på dessa uppgår nu till drygt 3 800 kW, vilket är en ökning på nära 200 % jämfört med installerad effekt vid utgången av 2022 på knappt 1300 kW. Solcellsanläggningarnas elproduktion används till verksamhetsel och minskar behovet av köpt el i de aktuella fastigheterna.

I Platzers fastighetsbestånd finns också 625 laddplatser för personbilar, och i anslutning till en av våra logistikfastigheter finns laddplatser för upp till 30 lastbilar.

Fler gröna hyresavtal

Merparten av de hyresavtal som ingicks under året tecknades med grön bilaga. Det innebär att vi tillsammans med hyresgästen kommer överens om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i fastigheten, vilket bland annat kan omfatta att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla alternativ vid inköp.

Inom ramen för de gröna hyresavtalen har under året genomförts aktiviteter som exempelvis att byta äldre belysning till LED-belysning, att installera stationer för laddning av elbilar vid parkeringsplatser, nattvandringar i området och att iordningsställa cykelrum och omklädningsrum.

Vid årsskiftet 2023 uppgick andelen gröna hyresavtal till 61,4 % av bolagets totala lokalyta. Vårt långsiktiga mål är att de gröna hyresavtalen ska stå för 100 % av uthyrningsbar yta.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Hög andel miljöcertifierade fastigheter

Certifiering av fastigheter innebär en externt validerad kvalitetsstämpel som visar på att fastigheterna har bra prestanda och att vi som bolag har ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen. Det bidrar också till effektivisering i förvaltningen genom att sätta fokus på exempelvis energi- och vattenanvändning och luftkvalitet. Certifieringar uppskattas av såväl hyresgäster som finansmarknad, och ger bland annat möjlighet att använda fastigheterna som säkerhet för grön finansiering.

Vid förvärv utvärderas fastigheternas aktuella klassning och förväntade insatser för att nå certifieringskriterierna inom ramen för vår tekniska due diligence-process. Nybyggnation certifieras enligt BREEAM Very Good, Miljöbyggnad Silver eller högre nivå i respektive certifieringssystem. På sikt är målet att certifiera samtliga förvaltningsfastigheter. Andelen certifierade fastigheter uppgick vid slutet av 2023 till 80,4 % (91,7 %).

Effektiv avfallshantering

I enlighet med avfallstrappan eftersträvar vi en så hög andel materialåtervinning som möjligt. Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 35 % av avfallet i Sverige. De största avfallsmängderna genereras vid nybyggnation och rivning. För de arbeten som kräver bygglov eller anmälan är vi skyldiga att upprätta en kontrollplan i enlighet med plan- och bygglagen och EU:s avfallsdirektiv från 2018. Kontrollplanen beskriver bland annat hur avfall ska omhändertas, hur entreprenören säkerställer materialåtervinning av hög kvalitet och vilka byggprodukter som kan återanvändas. För samtliga arbeten, även de som



Företrädare för Platzer, Castellum, Vasakronan och Källtorps Bygg vid signeringen av avtalet i slutet på december som utgör starten för vår gemensamma samverkan i återbrukshubben. Källtorp REbygg.

inte kräver bygglov, ställer vi krav på entreprenören avseende avfallshantering.

Huvuddelen av avfallet i förvaltningsfastigheterna genereras av hyresgästerna. Genom löpande dialog med hyresgästerna anpassar vi antal och typ av avfallsfraktioner efter behov. För 2023 minskade den totala avfallsmängden med 12 % jämfört med föregående år. Några av de fraktioner där avfallsmängden minskat under 2023 jämfört med föregående år var kontorspapper och wellpapp.

Initiativ för cirkulärt byggande

Tillsammans med över 40 privata och offentliga fastighetsägare samt Göteborgs Stad har Platzer undertecknat initiativet Handslaget, en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Syftet med initiativet är att det ska leda till användbart lärande och konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande som kan stimulera och etablera en återbruksmarknad i Göteborgsregionen, samt möjliggöra nya arbetstillfällen och affärsmöjligheter för bygg- och anläggningssektorn.

Handslaget har sedan starten vuxit från 38 till 54 aktörer och firade sitt ettårsjubileum med en ceremoni i Kronhuset i maj 2023. Platzers ökade fokus på återbruk i projektverksamheten är en del av vårt engagemang i Handslaget och bidrar till att minska vår verksamhets totala klimatpåverkan.

Under året implementerade vi ett uppdaterat miljöprogram för alla byggprojekt upp till 100 mkr. För de projekt som är större än 100 mkr tas specifika miljöprogram fram. Miljöprogrammet hjälper oss att konkretisera våra krav och riktlinjer avseende återbruk, avfall, energi, vatten, kemikalier och miljöstörande ämnen. Ett viktigt fokus är en ökad andel återbruk i alla våra byggprojekt. Vi håller också på att ta fram en systematik för att mäta den klimatbesparing som uppnås vid användningen av återbrukade produkter. Vid årets slut hade betydande återbruk använts i 100 % av de ombyggnationsprojekt som påbörjats och hunnit avslutas under 2023. De produktkategorier som främst återbrukas i våra projekt är glaspartier, undertaksplattor, dörrar samt WC-porslin.

I slutet av året inledde Platzer, Castellum och Vasakronan ett samarbete med Källtorps Bygg för att främja återbruk inom bygg- och fastighetssektorn. Genom den gemensamma återbrukshubben Källtorp REbygg kommer fastighetsbolagen att kunna nyttja återbrukat bygg-

material till både om- och nybyggnationer samt skicka byggmaterial till den fysiska hubben för andra att återbruka. Det strategiska partnerskapet mellan bolagen markerar ett viktigt steg mot att minska mängden avfall och öka de cirkulära materialflödena inom byggindustrin.

Fortsatt minskning av utsläpp

Platzer arbetar aktivt för att minska utsläppen från de aktiviteter som bolaget kan påverka. Under de senaste tio åren har Platzers utsläppsintensitet (kg CO₂e/kvm LOA) minskat med 76 % tack vare vårt energieffektiviseringsarbete och inköp av förnybar el. Under denna period har förmånsbilar tagits bort och servicebilarna har bytts ut till bilar som går på biogas.

Våra klimatmål är validerade och godkända av Science Based Targets initiative. Målet är att halvera bolagets utsläpp i scope 1 och 2 till 2030 baserat på 2018 års nivå, samt att mäta och minska utsläppen i scope 3. Sedan 2018 har utsläppen i scope 1 och 2 minskat med 40 %, detta innefattar även de utsläpp från produktion och transport av fjärrvärme som från och med 2023 redovisas som scope 3. Vår tidigare bedömning var att vi skulle kunna minska utsläppen i scope 1 och 2 i en snabbare takt än vad som fastställts i målet, och uppnå klimatneutralitet redan 2025. Med utgångspunkt i faktorer som vi inte har möjlighet att påverka, exempelvis utsläpp från fjärrvärme, har vi dock reviderat den prognosen till 2030.

Redovisningsprinciper

Energi

Upplysningen omfattar energiförbrukning från Platzers fastigheter inklusive det egna huvudkontoret. Hyresgästerna står i majoriteten av fallen för sin egen elförbrukning. Fastighetsel exkluderar den energi som solpanelerna på fastigheterna genererat. Energiintensiteten, kWh per kvm, avser uppvärmd area så kallad A-temp. Data har samlats in genom bolagets energileverantörer. Vi rapporterar inget utfall på indikatorn Fuels-Ab och Fuels-LfL då olja och gas inte ingår i vår energianvändning. Absoluta tal är all energi som använts i de fastigheter som varit i vår ägo någon gång under året. Like-for-Like data kommer från fastigheter som varit i vår ägo under hela 2022 och 2023, vilket motsvarar uttrycket jämförbart bestånd.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Utsläpp

Upplysningen omfattar växthusgasutsläpp från Platzers fastigheter inklusive det egna huvudkontoret samt drivmedelsförbrukning från egenägda bilar och poolbilar. Intensiteten avser uthyrningsbar area (LOA). Data och emissionsfaktorer har inhämtats från Transportstyrelsen, Energimyndigheten, Svenska Kyl- & Värmepumpsföreningen, SJ, SAS och bolagets energileverantörer. Växthusgasutsläppen har beräknats i enlighet med Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1 omfattar direkta utsläpp av växthusgaser genom förbränning av bränsle i egna servicebilar och poolägda bilar, samt köldmedier. Bolagets egna servicebilar drivs på fossilfri biogas och poolbilarna är helt elektrifierade.

Scope 2 omfattar indirekta utsläpp av växthusgaser genom inköp av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. För Platzers verksamhet är det enbart fjärrvärmens som genererar utsläpp i scope 2, fastighetselen kommer till 100 % från förnyelsebar vinkraft och i Göteborg är miljövärde för fjärrkyla noll avseende växthusgastutsläpp.

Scope 3 omfattar i nuläget utsläpp i kategori 2, 3 och 6, eftersom det är där vi har störst påverkansmöjlighet. Utsläppen från hyresgäst Anpassningar (kategori 2) är beräknad med en schablon för klimatpåverkan per kvadratmeter vid hyresgäst Anpassningsprojekt som bygger på en verklig klimatberäkning av ett projekt under 2022, samt totalt anpassade kvadratmeter under året. Utsläppen i kategori 3 omfattar produktion och distribution från inköpta bränslen och energi som inte ingår i scope 1 eller scope 2. Utsläppen i kategori 6 kommer från tjänsteresor, men då vi främst verkar i Göteborg blir det få tjänsteresor med tåg eller flyg nationellt respektive internationellt.

Sedan 2011 klimatkompenseras utsläpp av växthusgaser från fastighetsförvaltningen (scope 1 och 2) genom köp av andelar i projekt som syftar till att minska utsläppen av växthusgaser i världen.

Avfall

Rapporterad data omfattar avfall från hyresgäster och Platzers egen verksamhet. Bygg- och rivningsavfall från våra byggprojekt är inte inkluderat. Intensiteten avser uthyrningsbar area (LOA). Data har samlats in från bolagets avfallsleverantör. Alla fraktioner hanteras externt. Like-for-Like data för avfall redovisas inte. En av våra avfallsleverantörer som står för cirka 10 % av vårt totala avfall kunde inte rapportera in avfallsstatistik för sista kvartalet 2023 på grund av nytt datasystem hos dem, vilket kan ha haft en marginell påverkan på årets totala utfall.

Vatten

Upplysningen avser vattenanvändning i bolagets förvaltade fastigheter inklusive det egna huvudkontoret. Intensiteten avser uthyrningsbar area (LOA). Data har samlats in genom bolagets vattenleverantörer och följs upp månatligen eller kvartalsvis.

Certifierade fastigheter

Miljöcertifieringar avser certifieringar av förvaltningsfastigheter vid räkenskapsårets slut. Ibland kan en fastighet innehålla flera byggnader, och det är på byggnadsnivå som certifiering görs, därav anges mätetalet som helt eller delvis certifierade förvaltningsfastigheter. Se fastighets-

förteckningen på [webbplatsen](#) för en sammanställning av bolagets fastigheter uppdelat på förvaltningsfastigheter, projektfastigheter och delägda fastigheter.

Gröna hyresavtal

Sedan 2023 redovisas andelen gröna hyresavtal i relation till uthyrningsbar yta, LOA, istället för som tidigare år i relation till hyresvärdet. Förändringen är gjord för att skapa jämförbarhet med hur andra fastighetsbolag rapporterar. Uthyrningsbar yta som används för beräkning av gröna hyresavtal avser förvaltningsfastigheter, exklusive parkeringsplatser och förråd.

Resultat miljö 2023



GRI 302-1, 302-4 och CRE 1
EPRA Elec-Abs,
Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL,
Fuels-Ab, Fuels-LfL,
Energy-Int

Energi

Platzer köper in 100 % ursprungsmärkt vindkraft och har solcellsanläggningar i drift på 20 (7) fastigheter som tillsammans genererat 1 235 (428) MWh under året. I jämförbart bestånd har vi sänkt energianvändningen med 9,2 %. Att energianvändningen minskat i absoluta tal beror främst på arbetet med energieffektiviseringsprojekt till exempel installation av LED-belysning samt att fler fastigheter är uppkopplade på fjärrvärmenet som då ersatt värmepumpar.

Energianvändning, MWh	2023			2022			2021
	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like ¹⁾ (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like ¹⁾ (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (MWh)
Fastighetsel	21 618	21 618	100	28 902	28 873	100	27 884
Fjärrvärme	41 935	41 935	100	41 724	41 539	80	41 437
Fjärrkyla	3 585	3 585	100	3 535	3 535	80	2 503
Total energianvändning	67 138	67 138		74 161	73 947		71 824
kWh per kvm Atemp	74,9	74,9		78,5	82,5		80,6

¹⁾ Avser jämförbart bestånd, fastigheter som varit i vår ägo under hela 2022 och 2023.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

GRI 305-1, 305-2, 305-4 och 305-5
EPRA GHG-Dir-Abs,
GHG-Indir-Abs,
GHG-Int

Utsläpp

Platzers utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten (scope 1 och 2) minskade med 17 %, från 335 ton CO₂e till 279 ton. Utsläppsintensiteten (scope 1 och 2) minskade från 0,40 kg CO₂e till 0,31 kg CO₂e per kvadratmeter LOA. Minskningen beror främst på lägre utsläpp från köldmedier. Från och med 2023 ändrade vi beräkningsprincipen för utsläpp från fjärrvärme, då enbart utsläpp från förbränningen inkluderas i scope 2. Utsläpp från fjärrvärmens relaterat till produktion och transport ingår i scope 3, vilket motsvarar cirka 40 % av totala utsläppen från fjärrvärme lite varierande över tid och energileverantör. Tidigare års siffror för utsläpp från fjärrvärmens har justerats. Emissionsvärdet för fjärrvärme för 2022, som används för att beräkna 2023 års utsläpp, från vår största energileverantör har höjts jämfört med föregående år vilket påverkar våra totala utsläpp.

Ton CO ₂ e	2023	2022	Förändring, %	2021
Scope 1 (direkta)				
Egna- samt poolbilar	4	5	-20	14
Köldmedier	98	170	-42	269
Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	102	175	-42	283
Scope 2 (indirekta)				
Fastighetsel	0	0		6
Fjärrvärme ¹⁾	177	160	11	162
Fjärrkyla	0	0		0
Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2), market based	177	160	11	168
Totala utsläpp av växthusgaser från förvaltningen (scope 1 och 2)	279	335	-17	451
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör ²⁾	-464	-135	244	
Intensitet (scope 1 och 2), kg CO₂e/kvm LOA	0,31	0,40	-22,5	0,52
Scope 3 (indirekta)				
Kategori 2: Kapitalvaror i hyresgästanpassningar ³⁾	8168	5233	56	na
Kategori 3: Bränsle och energirelaterade aktiviteter	301	235	28	241
Kategori 6: Tjänsteresor	1	1	0	1
Indirekta utsläpp (scope 3)	8470	5469	55	242
Totala utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3)	8749	5804	55	693

¹⁾ Från och med 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen i scope 2. Utsläpp från fjärrvärme relaterat till produktion och transport ingår i scope 3.
²⁾ Från och med fjärde kvartalet 2022 köper vi en fjärrvärmeprodukt från vår största energileverantör som de klimatkompenserar för.
³⁾ Började beräkna denna utsläppskategori 2022, därav saknas uppgift för 2021.



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 764:720
HYRESGÄST: SSAB

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



GRI 306-1, 306-2,
306-3, 306-4 och
306-5
EPRA Waste-Ab

Avfall

Statistiken nedan avser avfall i våra förvaltningsfastigheterna vilket genereras av hyresgästerna. Genom löpande dialog med hyresgästerna anpassar vi antal och typ av avfallsfraktioner efter behov. För 2023 minskade den totala avfallsmängden med 12 % jämfört med föregående år, bland annat minskade fraktionerna kontorspapper och wellpapp jämfört med 2022.

GENERERAT AVFALL

Ton	2023	2022	2021
Brännbart	499,1	500,5	490,8
Wellpapp	145,0	171,1	156,2
Kontorspapper	18,7	38,9	37,6
Pappersförpackningar	25,5	25,7	19,1
Plast	14,1	15,1	16,1
Elektronik	0,8	11,3	7
Farligt avfall	1,5	1,8	1
Övrigt utsorterat	54,5	96,6	102,2
Totalt	759	861	830
kg per kvm LOA	0,86	1,02	0,97

HANTERAT AVFALL

Ton	2023	2022	2021
Återvunnet avfall	225	276	281
Energiåtervinning genom förbränning	513,5	572	536
Biogas	20	12,5	10
Avfall till deponi	0,5	0,5	4
Totalt	759	861	830



GRI 303-1, 303-2,
303-5 och CRE2
EPRA Water-Abs,
Water-LfL och
Water-Int

Vattenanvändning

I fastigheterna används vatten från de kommunala vattenverken i de tre kommuner där fastigheterna är belägna: Göteborg, Mölndal och Härryda. Avloppsvattnet förs till respektive kommuns reningsverk där det renas och återförs till kretsloppet. Vattenanvändningen i absoluta tal har minskat med 24 %, främst på grund av förbättrad undermätning.

Kubikmeter	2023		2022		2021
	Absoluta tal	Like-for-Like ¹⁾	Absoluta tal	Like-for-Like ¹⁾	Absoluta tal
Vattenanvändning	219 409	219 409	287 518	287 518	252 797
Kubikmeter per kvm LOA	0,25	0,25	0,34	0,32	0,29

¹⁾ I jämförbart bestånd.



GRI CRE8
EPRA Cert-Tor

Certifierade fastigheter

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter var 80,4 % (91,7) vid utgången av 2023, en minskning med 12,3 % jämfört med 2022. Under året har fem tidigare ocertifierade byggnader men de tillhör fastigheter med flera byggnader, där några av de andra byggnaderna varit certifierade sedan tidigare. Vi har även förvärvat nya fastigheter under året där miljöcertifieingen ännu inte är färdig

Antal fastigheter ¹⁾	2023	2022	2021
Miljö			
BREEAM Excellent	5	4	3
BREEAM In Use Very Good	28	27	24
BREEAM In Use Good	1	1	2
LEED Platinum	1	1	1
LEED Gold	3	3	3
Miljöbyggnad Silver	5	5	5
Green Building	2	3	7
Hälsa			
WELL Building	2	2	2
FitWell	1	1	1

¹⁾ Några fastigheter har både miljö- och hälsocertifiering.

Social hållbarhet

Platzer är en aktiv aktör när Göteborg utvecklas och både strategi och hållbarhetslöfte genomsyras av ett fokus på samverkan och ett stort engagemang i lokalsamhället.

Risker och möjligheter

Organisatorisk och operationell risk

+/- attrahera och behålla rätt kompetens

+/- trygg och säker arbetsmiljö

Social risk

– upplevd otrygghet i våra områden

+ aktivt arbete med områdesutveckling

Områdesutveckling är en hörnsten i vårt sociala hållbarhetsarbete, och arbetet med att utveckla hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området. Exempelvis i Gamlestaden utvecklar Platzer ett helt nytt område med 300 bostäder och 68 000 kvm kontor. Nya byggnader kompletterar den äldre arkitekturen för att skapa ett levande område med väl utbyggd service och goda kommunikationer. Målet är att i Gamlestadens Fabriker skapa Göteborgs mest kreativa plats att arbeta på för visionärer och cirkulära entreprenörer. Under 2023 firade Göteborg stadens 400-årsjubileum. Platzer var huvudpartner till en del av firandet kallad Konstkuppen 400/031 där 400 konstskildringar av Göteborg ställdes ut i Gamlestaden. Utöver ett 400-årsjubileum för Göteborg var det i år 550 år sedan Gamlestaden (dåvarande Lödöse) fick sina stadsprivilegier. Läs mer om vår områdes utveckling på sidan 15.

För varje område utarbetar vi en områdesplan, i vilken områdets utveckling stakas ut och möjligheter definieras. Baserat på förändringar

i omvärlden och input från intressenter revideras områdesplanerna regelbundet och fastställs därefter av koncernledningen. Områdesplanen utgör också en bas för de fastighetsplaner som varje år tas fram för varje fastighet i portföljen.

Fysisk miljö påverkar tryggheten

Trygghet och säkerhet är två parametrar som är särskilt viktiga i arbetet för att skapa en god arbetsmiljö i våra fastigheter. För att öka tryggheten krävs en helhetssyn på byggnaderna och den fysiska miljön. Det handlar om såväl utformning som innehåll i byggnaderna. Exempelvis eftersträvas levande bottenplan med serviceutbud och öppettider över flera av dygnets timmar, regelbundet underhåll av fastigheter och områden liksom närhet till kollektivtrafik. De senaste åren har de traditionella miljöcertifieringarna av våra fastigheter kompletterats med sociala certifieringar som WELL Building och Fitwell.

Aktiva i samhällsdebatten

I slutet av augusti anordnades Frihamnsdagarna, en demokratisk mötesplats i Göteborg där samhällsfrågor diskuteras med ambitionen att skapa varaktiga förändringar och ökad hållbarhet. Platzer deltog för tredje gången och arrangerade ett seminarium med temat ”Hur skapar vi mötesplatser för Göteborg idag och i framtiden?”.

En attraktiv arbetsplats

Platzers mål är att erbjuda en av branschens bästa arbetsplatser genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden. De viktigaste frågorna omfattar exempelvis hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald och inkludering samt anti-diskriminering.

I takt med att bolaget växer ökar behovet av att tätare följa upp hur

medarbetarna upplever sin arbetsplats och Platzer som arbetsgivare. Därför genomförs veckovisa pulsmätningar via verktyget Winningtemp. Vi har tidigare år gjort en årlig medarbetarundersökning som kallas Great Place To Work (GPTW). Svaren på mätningarna i Winningtemp används som ett gemensamt underlag på såväl grupp- som bolagsnivå för att följa upplevelsen av arbetsplatsen. Utifrån detta förs en löpande dialog kring vad vi tillsammans kan utveckla och förbättra, och kring vad som fungerar bra och som vi kan fortsätta stärka. Syftet är att kunna agera proaktivt för att behålla och utveckla medarbetare och att stötta chefer i deras praktiska ledarskap. Frågorna som ingår i undersökningen baseras på aktuell forskning kring vad som bidrar till att skapa en engagerande och hälsosam arbetsplats.

Under 2023 uppnåddes ett totalindex på 7,4 i Winningtemp, vilket ligger något under branschen i sin helhet och vi nådde inte vårt årliga mål som var att uppnå minst 8,0. Det som kan lyftas fram som styrkor utifrån mätningen är att det finns en stark teamkänsla och kamratskap. Många upplever att de kan påverka sin arbetssituation. Vi behöver fortsatt arbeta med att förbättra tydlighet i roller och ansvar samt hur vi jobbar än mer strukturerat med kompetensutveckling inom bolaget.

En inkluderande arbetsplats

Platzer har en tydlig nolltolerans mot diskriminering, mobbning, trakasserier och kränkande särbehandling. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Vi arbetar för att ha en fördomsfri rekryteringsprocess där vi är tydliga med kompetenskrav som på bästa sätt kompletterar vår befintliga grupp. Vi väljer kandidater baserat på hur var och en matchar den efter sökta kompetensen utifrån en strukturerad urvalsprocess. Arbeta för ökad inkludering har stöd i bolagets arbetsmiljöpolicy, kärnvärden och genom Platzers hållbarhetslöfte.

SOCIAL HÅLLBARHET

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Platzer bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar alla anställda och som är i linje med arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1). Som bas för arbetet följs lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet.

Arbetsmiljörelaterade risker identifieras genom regelbundna riskinventeringar och arbetsmiljöronder. Medarbetarna har också ett ansvar att anmäla risker, tillbud, sjukdom och olycksfall samt föreslå och ge synpunkter på åtgärder som bidrar till ständiga förbättringar av arbetsmiljön. Anmälan ska göras till närmaste chef, alternativt Platzers hr-chef som är arbetsmiljösamordnare på arbetsplatsen. Arbetsmiljörisker identifieras också genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och hälsoundersökningar. Alla chefer har utbildats i arbetsmiljö och hälsa som en förebyggande aktivitet, och arbetsmiljö ingår som en del i introduktionsutbildningen för nya medarbetare.

Hälsofrämjande aktiviteter

Vi arbetar aktivt med hälsofrämjande aktiviteter och initiativ, bland annat genom en intern hälsogrupp som planerar och genomför aktiviteter med hälsoinriktning. Chefer och HR har också en löpande dialog med medarbetarna om tillgängliga hälsotjänster och behov av dessa.

Vi erbjuder också friskvårdsbidrag och uppmuntrar medarbetarna att använda detta. Alla medarbetare erbjuds hälsoundersökning via företagshälsovården vartannat år.

Kompetensutveckling och utbildning

I de årliga individuella mål/uppdragssamtalen bryts Platzers övergripande mål ner till individnivå som följs upp under året. Totalt investerade Platzer 0,9 mkr (1,3) i kompetensutveckling under 2023.

För att säkra kompetensförsörjningen i fastighetsbranschen som helhet deltar vi bland annat i Fastighetsbranschens kompetensråd och är delägare i yrkeshögskolan Fastighetsakademin. Vi är också huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers samt medverkar årligen på högskolans arbetsmarknadsdag. I maj bjöds studenter från programmet in till en guidad visning av våra fastigheter och pågående utvecklingsprojekt.

Ansvar för hälsa och säkerhet

Information om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen finns tillgänglig på Platzers intranät. Samtliga chefer med personalansvar har ett delegerat ansvar för arbetsmiljöuppgifter kopplat till närmast rapporterande medarbetare. Koncernledningen hanterar samordning och uppföljning av arbetsmiljöfrågor via hr-chefen som koordinerar det systematiska arbetsmiljöarbetet. Medarbetare deltar i arbetsmiljöarbetet genom gruppmöten med närmaste chef, i utvecklingssamtal, och genom veckovisa medarbetarundersökningar. Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen är också en del i det kollektivavtal som omfattar samtliga anställda på Platzer.

Mänskliga rättigheter

Grundsynen om alla människors lika värde är central i relationen till medarbetare och andra människor som påverkas av Platzers verksamhet. Vi åtar oss att stödja och respektera skyddet av internationellt hävdade mänskliga rättigheter och arbetsrättslig lagstiftning i den egna verksamheten och i värdekedjan. Vi ska säkerställa att vi inte medverkar till brott mot de mänskliga rättigheterna.

Uppföljning i värdekedjan

Vid upphandling av tjänster, exempelvis vid nyetablering, byggnation och renovering, ställer vi upphandlingskrav avseende arbetsvillkor, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter för anställda hos entreprenörer.

Vid tecknandet av nya ramavtal med byggentreprenörer ingår Platzers uppförandekod som en del av avtalet och entreprenörerna förbinder sig därmed att agera i enlighet med Global Compacts tio principer.

Arbetsgivaransvaret och ansvaret för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen ligger på entreprenören, men regleras i avtalen med Platzer. Bland annat ställs krav på att entreprenören upprättar en arbetsmiljöplan och utser en byggarbetsmiljösamordnare för entreprenaden.

Vi ställer också krav på att entreprenören erbjuder sina anställda kollektivavtalsliknande villkor. Detta innebär att medarbetarna ska erbjudas arbetsvillkor i linje med tillämpligt centralt kollektivavtal vad gäller lön, semester och arbetstid samt att semesterlagstiftningen och arbets-

tidslagen följs. De entreprenörer som anlitar underentreprenörer är skyldiga att säkerställa att dessa har motsvarande villkor för sina anställda. Entreprenörerna är också skyldiga att kunna redogöra för att kraven har uppfyllts.

Redovisningsprinciper

Medarbetare

Medarbetardata avser antal anställda vid årets slut och data har samlats in genom bolagets HR-system. Det finns inga betydande säsongsvariationer i antalet medarbetare, och konsulter används endast i begränsad omfattning. Samtliga medarbetare som är anställda av Platzer omfattas av kollektivavtal via Almega.





OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: BULYCKE 27 (LÅSSBY 3:143)
BULYCKE LOGISTIKPARK
HYRESGÄST: NTEX

SOCIAL HÅLLBARHET

Resultat socialt 2023



GRI 401-1, 403-9,
404-3 och 405-2
EPRA H&S-Emp
Emp-Turnover, Emp-Dev
och Diversity-Pay

Medarbetare och arbetsvillkor

MEDARBETARE, ANSTÄLLNINGSTYPER

	2023	2022	2021
Kvinnor	38	39	38
Män	47	46	48
Totalt, tillsvidareanställningar	85	85	86
Kvinnor	0	1	1
Män	0	0	0
Totalt, visstidsanställningar	0	1	1
Totalt, alla medarbetare	85	86	87

NYANSTÄLLDA

	2023		2022		2021	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinnor	4	50	9	53	6	67
Män	4	50	8	47	3	33
Totalt	8		17		9	

	2023		2022		2021	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
–30 år	4	50	5	29,5	0	
31–50 år	4	50	7	41	6	67
51 år –			5	29,5	3	33
Totalt	8		17		9	

SLUTADE

	2023		2022		2021	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinnor	6	75	8	42	1	17
Män	2	25	11	58	5	83
Totalt	8		19		6	

	2023		2022		2021	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
–30 år	0		1	5	0	
31–50 år	5	63	13	68	6	100
51 år–	3	37	5	26	0	
Totalt	8		19		6	

ÖVRIG INFORMATION MEDARBETARE

	2023	2022	2021
Antal praktikanter	3	4	4
Antal examensarbeten	2	4	4
Antal sommarjobbare och extrajobbare	7	9	7
Andel av medarbetarna som haft utvecklingssamtal, %	92	98	na
Personalomsättning, %	9	20	7
Sjukfrånvaro, %	3,2	2,2	2,6
Rekommendationsvilja, eNPS ¹⁾	16	35	na
Jämlik lönefördelning, kvinnor/män % av mäns löner	107	112	101,5

¹⁾ Employee Net Promoter Scoer, eNPS, är ett mål på hur villiga medarbetare är att rekommendera sin arbetsplats till en vän. Skalan är mellan –100 och 100. Började mätas 2022.

ARBETSRELATERADE SKADOR

	2023	2022	2021
Antal arbetsrelaterade skador	1	0	0



SOCIAL HÅLLBARHET



GRI 405-1, 406-1 och 413-1
EPRA Diversity-Emp
Comty-Eng

Mångfald och inkludering

MÅNGFALD, KÖN

	2023		2022		2021		
	%	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse		38	62	38	62	38	62
Ledningsgrupp		57	43	43	57	38	62
Medarbetare		43	57	47	53	46	54

MÅNGFALD, ÅLDER

	2023			2022			2021			
	%	–30 år	31–50 år	51– år	–30 år	31–50 år	51– år	–30 år	31–50 år	51– år
Styrelse		0	38	62	—	50	50	—	50	50
Ledningsgrupp		0	86	14	—	71	29	—	75	25
Medarbetare		8	81	12	9	67	24	6	72	22

	2023	2022	2021
Rapporterade fall av diskriminering, trakasserier, repressalier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen	2 ¹⁾	0	0

LOKALSAMHÄLLEN

Genom egna initiativ och gemensamma arenor för dialog och samverkan skapar vi de bästa förutsättningarna för att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Från 2023 följer vi upp vårt arbete med områdesutveckling utifrån aktiviteter kopplat till samverkan, trygghet och attraktionskraft. Läs mer om vår områdesutveckling på sidan 15.

	2023	2022	2021
I våra utvalda delområden ²⁾ har det skett aktiviteter kopplat till:			
Samverkan (till exempel med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats)	11 av 11	10 av 10	9 av 10
Trygghet (till exempel service/aktiva bottenvåningar, trygghetsstärkande åtgärder)	10 av 11	na	na
Attraktionskraft (till exempel mobilitet, arbete för att tydliggöra platsens unika identitet)	9 av 11	na	na

¹⁾ Inrapporterade fall har utretts och hanterats enligt rutin.
²⁾ Delområden avser områden där Platzer har en egen strategisk plan för hur området ska utvecklas.



Hållbarhetsstyrning

Platzers verksamhet fokuserar på ett långsiktigt hållbart ekonomiskt värdeskapande som bygger på etiska relationer med omvärlden.

Risker och möjligheter

Organisatorisk och operationell risk

- +/- sund kultur och god affärsetik
- +/- lag och regelefterlevnad i egen verksamhet och i leverantörsled

IT risk

- +/- säkerhet för system som används för driften i verksamheten
- +/- säkerhet för konfidentiell information och personuppgifter

Alla medarbetare och leverantörer omfattas av Platzers uppförandekod som är baserad på principerna i FN:s Global Compact. Uppförandekoden revideras regelbundet och fastställas årligen av Platzers styrelse. Vd har det yttersta ansvaret för att policyn följs. Det är chefernas ansvar att kommunicera och implementera uppförandekoden på respektive avdelning.

Uppförandekoden är även en del av introduktionen för nyanställda. Under 2022 genomfördes en grundutbildning för alla medarbetare i uppförandekoden. Under 2023 genomfördes nästa steg i utbildningen i form av workshops kring etiska dilemman. Syftet var att säkerställa att alla medarbetare har samsyn och förståelse för vad som är ett korrekt uppförande och vad som inte är acceptabelt. Samtliga medarbetare har i sina respektive avdelningar genomgått denna fördjupade utbildning kring affärsetik.

Antikorrupktion

Platzer tar avstånd från alla former av korrupktion och arbetar i enlighet med principerna i FN:s Global Compact. Inköspolicyn, tillsammans med attestordningen för projektanmälan, upphandling och fakturahantering, säkerställer god kontroll och affärsetiska inköp samt motverkar korrupktion effektivt.

Rapportering av oegentligheter

Vi har en visselblåsartjänst dit oegentligheter och brott mot uppförandekoden kan rapporteras. Tjänsten är tillgänglig på vår [webbplats](#). Under året har inga ärenden (0) inkommit och behandlats.

Resultat hållbarhetsstyrning 2023



GRI 201-1

Ekonomiskt värdeskapande

	2023	2022	2021
Skapat ekonomiskt värde			
Hysesintäkter	1453	1229	1 201
Fördelat ekonomiskt värde			
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)	362	252	237
Medarbetare (löner och ersättningar)	84	81	84
Styrelse och vd (arvoden och ersättningar)	8	8	7
Aktieägare (utdelning)	275	264	252
Kreditgivare (räntenetto)	500	255	208
Samhället (skatter)	110	133	124
Lokalsamhället (sponsring och samverkansprojekt)	2	2	2
Behållet ekonomiskt värde	112	234	287



GRI 205-2 och 205-3

Antikorrupktion och lagefterlevnad

	2023	2022	2021
Bekräftade fall av korrupktion	0	0	0
Rapporterade överträdelser mot lagar och regler, miljö	0	0	0
Rapporterade överträdelser mot lagar och regler, socialt och ekonomiskt	0	0	0

Rapportering enligt EU:s taxonomi

I arbetet för att nå de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi som definierar vad som är en miljömässigt hållbar ekonomisk investering med hjälp av ett gemensamt klassificeringssystem.

För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen samt uppfylla kraven i definierade sociala minimumskyddsåtgärder.

Platzer omfattas ännu inte av rapporteringskravet, men har frivilligt valt att rapportera enligt de framtagna rapportkraven i EU:s taxonomiförordning för hållbara aktiviteter. Detta för att visa hur vår verksamhet bidrar till att uppfylla EU:s miljömål och för öka jämförbarheten inom branschen.

Vår affärsmodell utgår från att äga, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg. Vår verksamhet motsvarar därmed det som i taxonomin benämns som ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Som en del av vår verksamhet genomförs varje år ett stort antal projekt i våra fastigheter i form av löpnade underhåll och hyresgäst Anpassningar. Här inkluderas även projekt som syftar till att öka energieffektiviteten till exempel genom installation av energieffektiv utrustning såsom nya fönster och installation av LED-belysning vilket är i linje med aktivitet 7.3 och även uppgradering av styrsystem som är det som avses i aktivitet 7.5. Vi har under året också gjort projektinvesteringar för att installera fler laddstationer av fordon (aktivitet 7.4) samt installation av fler solcellsanläggningar (aktivitet 7.6). Utöver att redovisa omsättning, investeringar och driftutgifter som är förenliga med taxonomins krav för aktivitet 7.7 redovisar vi i år också investeringar i de fastigheter som inte omfattas av kraven för aktiviteten 7.7 men som omfattas av och är förenliga med taxonomins krav för aktiviteterna 7.3–7.6.

Väsentligt bidrag till mål 1

Av de ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin har vi gjort bedömningen att samtliga bidrar väsentligt till det första miljömålet, att begränsa klimatförändringarna. Våra analyser visar att vi genom våra förvärv och vårt ägande av byggnader (aktivitet 7.7) samt investeringar som gjorts inom ramen för aktiviteterna 7.3–7.6 inte orsakar betydande skada på övriga mål i taxonomin (do no significant harm-kriterierna, DNSH). Aktiviteterna 7.3–7.6 räknas in i kategorin möjliggörande aktivitet (enligt taxonomiförordningen artikel 16) för den omställning som behöver ske för att uppnå det som uttrycks i den europeiska gröna given. Målet med den gröna given är att göra EU klimatneutralt senast 2050, stärka ekonomin med hjälp av grön teknik, skapa en hållbar industri, hållbara transporter och minska föroreningarna

Anpassning till klimatförändringar

Vi har också genomfört en genomlysning av klimatrisker av hela beståndet på fastighetsnivå genom en scenarioanalys utförd av WSP. I analysen beaktades klimatscenarierna RCP 2.6, RCP 4.5 och RCP 8.5. Resultatet visade att de största riskerna rör översvämningar vid regn eller förhöjda nivåer i vattendrag. Läs mer om detta på sidorna 95–97.

Övriga miljömål

När det gäller miljömål 3–6 är dessa ej tillämpbara enligt do no significant harm-kriterierna för aktiviteterna 7.4–7.7. För aktivitet 7.3 Installation av energieffektiv utrustning finns ett DNSH-kriterium kopplat till mål 5 som säger att byggnadsmaterial som används vid installation av energieffektiv utrustning inte får innehålla vissa kemikalier. Detta krav anser vi är uppfyllt genom att bara använda byggprodukter som är godkända för den europeiska marknaden och av Byggvarubedömningen.



Minimiskyddsåtgärder

Platzers uppförandekod som ligger till grund för hur verksamheten bedrivs är baserad på UN Global Compacts 10 principer samt FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Enligt Platzers hållbarhetspolicy ska all verksamhet och agerande också vara i linje med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. För att säkerställa att Platzer agerar korrekt mot människor och miljö i alla avseende finns processer och rutiner på plats, bland annat utbildas samtliga medarbetare i vår uppförandekod. Under året har inga rapporter eller anmälningar om överträdelser av detta inkommit. Därmed kan taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder anses uppfyllda och efterlevda.

Redovisningsprinciper

I bedömningen av aktivitet 7.7. förvärv och ägande av byggnader inkluderar vi endast förvaltningsfastigheter. De fastigheter som bedömts klara taxonomins krav för mål 1 (begränsning av klimatförändringar)

har en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller uppfyller kraven för topp 15 % gällande primärenergianvändningen i Sverige (enligt Fastighetsägarnas Sveriges definition för befintliga byggnader från december 2022). Våra byggrelaterade projekt har bedömts utifrån kriterierna för aktiviteterna 7.3–7.6 för att identifiera de projekt eller andelar av större projekt som är förenliga med taxonomin.

Omsättning, investeringar och driftutgifter följer definitionerna i Annex 1 till den delegerade akten 2021:4987 som kompletterar artikel 8 i taxonomiförordningen. Uppgifterna är insamlade från vårt ekonomisystem.

Då många antaganden ännu är osäkra och kan komma att ändras de närmsta åren innan branschen landar i fasta detaljerade redovisningsprinciper har vi valt att vara återhållsamma i rapporteringen.

Omsättning

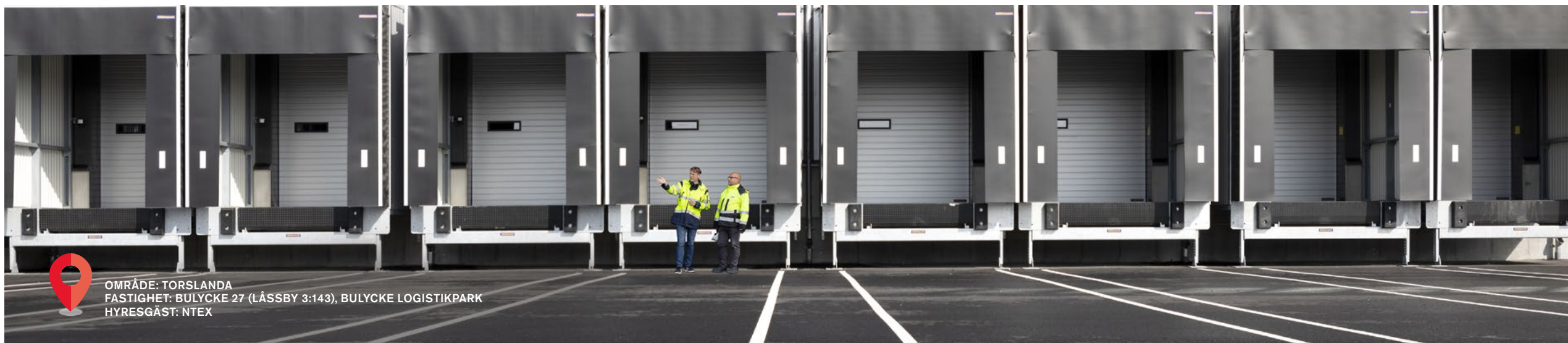
Redovisning av omsättning avser totala hyresintäkter i resultaträkningen och är hänförliga till den ekonomiska aktiviteten förvärv och ägande av byggnader. I hyresintäkterna ingår vidaredebitering, service och övriga intäkter som utgör 12 % av den totala omsättningen.

Investeringar

I redovisning av investeringar ingår årets aktiverade kostnader för investeringar som höjer värdet i våra fastigheter, inklusive om- och tillbyggnader som aktiverats under redovisningsperioden. Se Not 12 i Platzers finansiella redovisning avseende Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer.

Driftutgifter

Redovisning av driftutgifter omfattar de kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet och de kostnader som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Här ingår löpande driftutgifter, renoveringar som inte aktiverats som investeringar samt underhållskostnader och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftutgifterna. Driftutgifterna är en del av Fastighetskostnader, se Not 7 i Platzers finansiella redovisning avseende specifikation av totala Fastighetskostnader.



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: BULYCKE 27 (LÅSSBY 3:143), BULYCKE LOGISTIKPARK
HYRESGÅST: NTEX



	Mkr	%	Väsentligt bidra till mål: 1. Begränsning av klimatförändringarna, %	Innebär ingen väsentlig skada på mål (DNSH): 2. Anpassning till klimatförändringar	3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	4. Omställning till en cirkulär ekonomi	5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar	6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Taxonomiförenlig andel år 2022
Omsättning									
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin (taxonomy eligible)	1 453	100							
A1.Verksamheter som är förenliga med taxonomin (taxonomy aligned)									
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	582	40	100	Y	Y	Y	Y	Y	23
A2. Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin									
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	871	60							
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0							
Totalt (A+B)	1 453	100							
Driftutgifter									
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	37	100							
A1. Verksamheter som är förenliga med taxonomin									
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	14	38	100	Y	Y	Y	Y	Y	9
A2. Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin									
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	23	62							
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0							
Totalt (A+B)	37	100							
Investeringar									
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	1 323	100							
A1. Verksamheter som är förenliga med taxonomin									
7.3 Installation av energieffektiv utrustning	23	1,7	100	Y	ej tillämplig	ej tillämplig	ej tillämplig	Y	ny redovisad aktivitet 2023
7.4 Installation av laddstationer för fordon	1	0,1	100	Y	ej tillämplig	ej tillämplig	ej tillämplig	ej tillämplig	ny redovisad aktivitet 2023
7.5 Installation av system för att mäta, reglera och kontrollera energiprestandan	2	0,2	100	Y	ej tillämplig	ej tillämplig	ej tillämplig	ej tillämplig	ny redovisad aktivitet 2023
7.6 Installation av förnybar energiteknik	9	0,7	100	Y					ny redovisad aktivitet 2023
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	344	26	100	Y	Y	Y	Y	Y	3
A2. Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin									
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	944	71							
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0							
Totalt (A+B)	1 323	100							

DNSH=Do No Significant Harm
Y=Yes (ja det är säkerställt att redovisad aktivitet inte orsakar väsentlig skada på något av de andra miljömålen)

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att bedöma klimatrelaterade risker är viktigt för att säkerställa framtida lönsamhet och trygghet för oss som fastighetsägare.

Platzer har därför påbörjat arbetet med att analysera risker och möjligheter enligt Task-Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD:s) rekommendationer. I tabellen nedan visas var i årsredovisningen information kopplad till TCFD återfinns. Under 2023 har Platzer med hjälp av WSP gjort klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar på fastighetsnivå av hela fastighetsbeståndet. I analysen ingick samtliga klimatrisker som ingår i EU-taxonomin, liksom de klimatrisker som ska beaktas vid certifiering enligt BREEM.

De klimatscenarier som användes är:
RCP 2.6 – CO₂-utsläppen kulminerar omkring år 2020
RCP 4.5 – CO₂-utsläppen ökar fram till 2040
RCP 8.5 – Fortsatt höga utsläpp av CO₂

Först bedömdes fastighetens risk för utsatthet från den specifika klimatteffekten. Om det bedömdes att det fanns en risk att fastigheten skulle utsättas gjordes en bedömning av sårbarhetsrisken. Därefter sammanställdes förslag på möjliga åtgärder som kan genomföras för att begränsa eller eliminera den identifierade risken.

Resultatet av klimatriskanalysen presenterades för samtliga tekniska förvaltare. En del av de risker som identifierats i WSP’s analyser har redan hanterats i vissa fastigheter, till exempel åtgärder för att minska risken för översvämningar. Nästa steg blir att ta fram handlingsplaner på fastighetsnivå för att hantera de risker som identifierats och ännu inte hanterats.

De främsta identifierade riskerna avser översvämning vid regn eller förhöjda nivåer i vattendrag. För ett antal fastigheter har också förhöjda temperaturer identifierats som en risk, liksom risk för skred och sättningar.

Identifierade klimatteffekter

Högre vattennivåer

Långsiktigt högre vattennivåer kan medföra att nya landområden blir permanent översvämmade och medför även att tillfälliga översvämningar blir vanligare och värre i framtiden. Fastigheter som ligger inom områden som i framtiden riskerar att permanent hamna under nuvarande nivån i hav och andra vattendrag kommer behöva investera i någon form av översvämningsskydd.

Mer regn

Ökad nederbörd i form av mer regn ökar risken för vattenrelaterade skador på fastigheter generellt och även risken för mögelpåväxt. Livslängden på material kan förkortas när de utsätts för fukt. Det medför också en ökad risk för översvämningar. Regn ihop med vind ökar risken för inträngning av vatten i byggnadskonstruktioner. Översvämningar ger även ökad risk relaterat till elinstallationer. Erosion och ras på grund av regn kan påverka transporter och kommunikationsmöjligheter till fastigheterna. Det kan också medföra ökad risk för skred och sättningar på fastigheter.

Rekommenderade upplysningar enligt TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 81	Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt. Se sidan 95–96	Processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sidan 95	Mätvärden som används för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 8, 83, 85, 95
Ledningens roll vid bedömning och hantering av risker och möjligheter. Se sidan 81	Klimatrelaterade riskers och möjligheters påverkan på organisationens verksamhet, strategi och ekonomiska planering. Se sidan 97	Processer för hantering klimatrelaterade risker. Se sidan 27, 95	Utsläpp inom scope 1 och 2 samt, om relevant, scope 3-utsläpp av växthusgaser (GHG) och relaterade risker. Se sidan 83, 85
	Organisationens motståndskraft med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidan 27, 97	Integrering av processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering. Se sidan 95	Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 8, 83, 85, 95

KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Översvämningar på grund av mycket regn kan innebära överlastat dagvatten- och avloppssystem, vilket innebär risk att avloppsvatten tränger upp i fastigheter och att garage och källare vattenfylls.

Högre temperatur och fler värmeböljor

En ökning av årsmedeltemperaturen riskerar att bli en utmaning för driftsystemen som styr och optimerar förbrukning av el, vatten, ventilation, värme och kyla samt öka kostnaden för kylanläggningar, framför allt på sommaren. Dessutom finns risk att fukt fälls ut på kallare ytor såsom vindar och husgrunder. Det är också större risk för påväxt på fasader samt ökad mängd skadeinsekter, och livslängden på vissa material kan kortas. Milda vintrar minskar dock behovet av värme och medför en minskad risk för sönderfrysningar.

De vanligast förekommande sårbarhetsriskerna i Platzers bestånd beror på:

- Översvämning (ytvatten, regn, floder/vattendrag)
- Värmebölja
- Naturbrand

De vanligast förekommande riskerna för utsatthet i Platzers bestånd beror på:

- Förändrad temperatur (luft)
- Värmestress och värmebölja
- Orkan och storm (inkl snöstorm)
- Skred och sättningar

Klimatrelaterade risker

KORT SIKT (1–5 ÅR):

- Ökade förväntningar och efterfrågan på information från investerare och en del kunder kring bolagets arbete med klimatrisker.
- Fortsatt ökade energipriser och priser på material och transporter.
- Ökade kostnader för att utföra klimatanpassningar på fastigheterna för att klara av fysiska klimatförändringar.
- Ökad efterfrågan på information om hur bolaget hanterar biologisk mångfald och tillförande av ekosystemtjänster med tydligare koppling till klimatriskerna.

MEDELLÅNG SIKT SIKT (5–20 ÅR):

- De fysiska klimatriskerna är troligtvis mer uppenbara, exempelvis i form av ökade regnmängder, längre värmeböljor, ökad risk för översvämningar
- Utan klimatåtgärder på plats finns risk för drastiskt ökade försäkringskostnader.
- Risk för lägre efterfrågan på fastigheter som inte är lika energieffektiva/klimatsmarta.
- EU-kommissionens förslag om att nybyggda fastigheter ska vara så kallade zero-emissionfastigheter 2030 kan innebära en hel del omställningsrisker för att ställa om till mer klimatsmarta alternativ.

LÅNG SIKT (20–50 ÅR)

- Om omfattningen av fysiska klimatrisker blir stor finns risk att flera fastigheter blir obrukbara och förlorar sitt värde, vilket leder till intäktsbortfall.

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskad energianvändning.
- Ökad andel egenproducerad energi, taken på våra fastigheter är en stor outnyttjad tillgång.
- Ökat värde på miljöcertifierade fastigheter och fastigheter som klassas som gröna enligt EU-taxonomin definition.
- Ökad efterfrågan på kontor i klimatsmarta fastigheter.
- Lägre lånekostnad vid finansiering med gröna tillgångar som säkerhet eller genom hållbarhetslänkade lån.
- Mer återbruk i befintliga projekt.
- Ökad samverkan med leverantörer exempelvis entreprenörer och energibolag för att få mer energieffektiva och klimatsmarta fastigheter.



KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

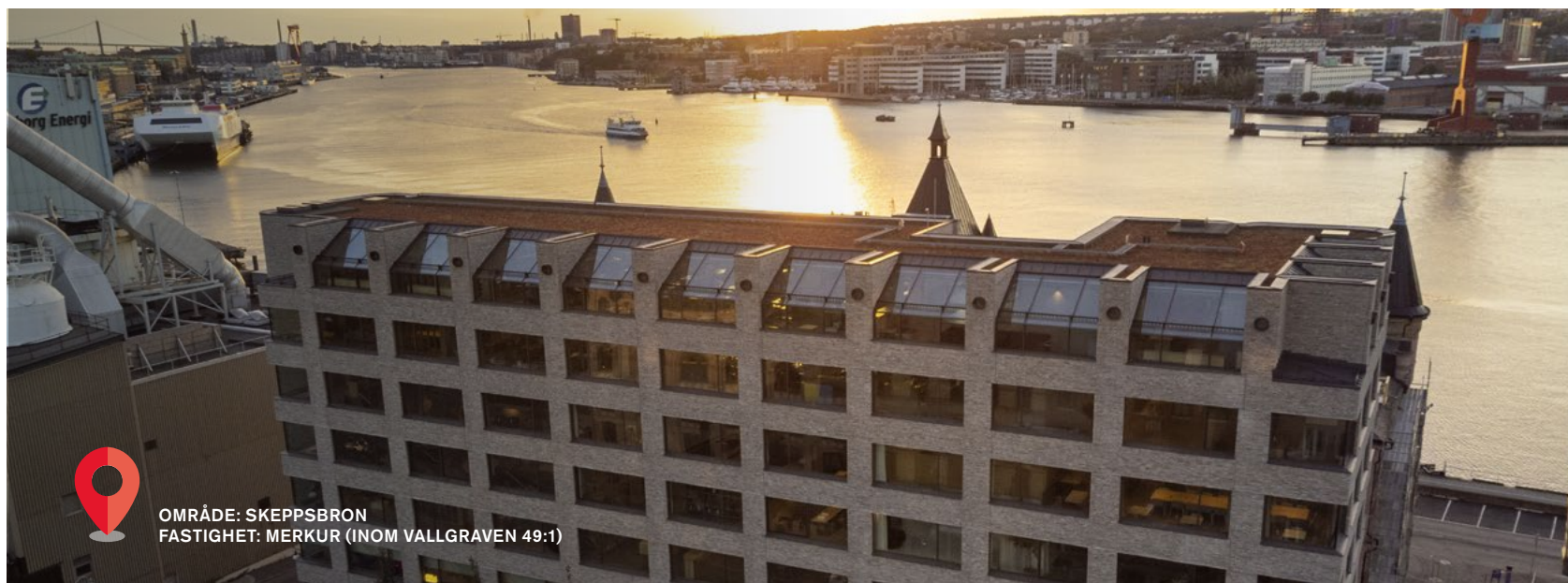
Hantering av klimatrelaterade risker

Hur stor den finansiella påverkan blir av de identifierade riskerna beror på i vilken omfattning de kommer att inträffa och med vilken tidsfrekvens. De mest närliggande klimatriskerna avseende fastigheterna hanteras löpande och risken för negativa konsekvenser minskar tack vare fastighetsförvaltningen, där de fastighetsansvariga har daglig närvaro i fastigheterna. En del klimatåtgärder har redan utförts i fastigheterna, exempelvis förbättrad avrinning från fastigheterna och översvämningskydd för avloppen, vilket minskar risken för sårbarhet.

Vid nybyggnation hanteras klimatrisker till viss del redan i planprocessen, där kommuner och länsstyrelser är involverade och ställer höga krav på utredningar och konsekvensanalyser.

Platzers riskhantering avser primärt att minska riskerna i våra egna fastigheter. På längre sikt är det dock viktigt att samverka med fastighetsägare och kommunen, för att säkerställa att åtgärder som görs på en fastighet inte ökar riskerna för andra fastigheter i närområdet. Genom att fler och fler fastighetsägare utför klimatriskanalyser för sina fastigheter ökar möjligheterna till samverkan kring hur den totala risken för utsatthet i ett område kan minskas.

Med fortsatt fokus på minskad klimatpåverkan i den egna verksamheten, men också i hela värdekedjan, exempelvis genom att ställa tydligare krav på leverantörer rustas bolaget för kommande klimatrisker såväl fysiska risker som omställningsrisker och de ökade kostnader det kan komma att medföra.



OMRÅDE: SKEPPSBRON
FASTIGHET: MERKUR (INOM VALLGRAVEN 49:1)

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org. nr. 556746–6437
Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för 2023 vars omfattning beskrivs på sidan 81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

Platzers hållbarhetsrapport för 2023 har tagits fram i enlighet med Global Reporting Initiatives ramverk GRI Standards 2021. Vi rapporterar också enligt European Public Real Estate Associations (EPRA) sBPR Guidelines. I nedanstående index finns referenser till rapportering enligt GRI:s ramverk och EPRA. EPRA bilaga med data uppdelat per affärsområde finns tillgängligt på vår **webbplats**. Redovisningen är även upprättad enligt årsredovisningslagens krav på lagstadgad hållbarhetsrapport.

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		Förklaring	EPRA-koder	Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning			
Generella upplysningar							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	4, 12					
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	17					
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	81					
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	85					
	2-5 Externt bestyrkande	97					
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 12, 14, 16					
	2-7 Anställda	89					
	2-8 Arbetare som inte är anställda			Otillräcklig information	Flertalet konsulter och entreprenörer utför arbete åt oss, men vi sammanställer inte data över antalet vid en given tidpunkt.		
	2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning	67–74, 79–81				Gov-Board	Styrelsens sammansättning
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	68				Gov-Select	Process för val av styrelsemedlemmar
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	66					
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	19, 67–74, 79–81					
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	67–74, 79–81					
	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen	79–81					
	2-15 Intressekonflikter	68–69				Gov-Col	Process för hantering av intressekonflikter
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	69–70, 81					



GRI-INDEX

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder	Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring		
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	68, 75					
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	69–70					
	2-19 Ersättningspolicy	70–71					
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	70–71					
	2-21 Årlig total ersättning	40–42					
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	13					
	2-23 Policyåtaganden	79					
	2-24 Förankring av policyåtaganden	79					
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	79–81					
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	79–81					
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	79–81					
	2-28 Medlemskap	78					
	2-29 Metod för intressentengagemang	80					
	2-30 Kollektivavtal	88					

Väsentliga ämnen

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	79			
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	79			
Ekonomi					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	12, 78–79			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Direkt ekonomiskt skapat och distribuerat värde	91			
	201-2 Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar	95–97	Rapporterar delvis.	Otillräcklig information	Fullständig finansiell påverkan svår att bedömma
Antikorruption					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation avseende och utbildning i anti korruptions policyer och processer	91			
	205-3 Bekräftade korruptionsfall och vidtagna åtgärder	91			
Energi					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 82			



GRI-INDEX

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder	Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	84				Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Total absolut elanvändning
							Total elanvändning, jämförbart bestånd
							Total absolut fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning
							Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning, jämförbart bestånd
	302-4 Minskning av energiförbrukning	84					Total absolut bränsleanvändning
							Total bränsleanvändning, jämförbart bestånd
GRI CRE sektor standarder	CRE1 Byggnadernas energiintensitet	84				Energy-Int	Energiintensitet
Vatten							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79					
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1 Användning av vatten som en delad resurs	84, 86					
	303-2 Hantering av vattenrelaterade utsläpp och dess påverkan	86					
	303-5 Vattenanvändning	86					
						Water-Abs, Water-LfL	Total absolut vattenanvändning
							Total vattenanvändning, jämförbart bestånd
GRI CRE sektor standarder	CRE2 Byggnadernas vattenintensitet	86				Water-Int	Vattenintensitet
Utsläpp							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 83					
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	85				GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	85				GHG-Indir-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet, byggnader	85				GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	85					
Avfall							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 83–84, 86					
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	83–84, 86					
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	83–84, 86					
						Waste-Abs	Total mängd genererat (farligt/övrigt) avfall
							Hantering av avfallet
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	86					
	306-4 Avfall till deponi	86					
	306-5 Avfall till återvinning	86					
Anställning							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 87–88					
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställda och personalomsättning	89				Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat eller slutat under året
Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 88					



GRI-INDEX

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder	Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring		
GRI: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	88					
	403-2 Identifiering av faror, riskbedömning och incident uppföljning	88					
	403-3 Företagshälsovård	88					
	403-4 Arbetstagares deltagande, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	88					
	403-5 Arbetstagares utbildning om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	88					
	403-6 Främjande av säkerhet och hälsa	88					
	403-7 Förebyggande och mildrande av påverkan på hälsa och säkerhet med direkt koppling till affärs relationer	88					
	403-8 Arbetstagare som omfattas av ett arbetsmiljö ledningssystem	88					
	403-9 Arbetsrelaterade skador	89				H&S-Emp	Antal arbetsrelaterade skador Sjukfrånvaro
Utbildning							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 88					
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3 Utvecklingssamtal	89				Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal
Mångfald och likabehandling							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 87					
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	90				Diversity-Emp	Könsfördelning i styrande organ och bland medarbetare
	405-2 Jämnlik lönefördelning och ersättning	89				Diversity-Pay	Lönefördelning kvinnor/män som % av mäns lön
Icke-diskriminering							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 87					
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	90					
Lokalsamhällen							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	15, 79, 87					
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413-1 Verksamhet med engagemang i lokalsamhället, konsekvens – analyser och utvecklingsprogram	90				Comty-Eng	Samhällsengagemang
Marknadsföring och märkning							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	79, 83					
GRI CRE sektor standarder	CRE8 Typ och antal av miljöcertifieringar för nybyggnation och förvaltade fastigheter	86				Cert-Tot	Certifierade byggnader



EPRA-nyckeltal

Platzer har varit medlem i EPRA sedan 2021. European Public Real Estate Association (EPRA) är en ideell organisation som har sitt registrerade huvudkontor i Bryssel och företräder börsnoterade europeiska fastighetsbolags intressen. Dess uppdrag är att öka medvetenheten om europeiska börsnoterade fastighetsbolag som en potentiell investeringsdestination som erbjuder ett alternativ till konventionella investeringar.

För att göra det enklare att jämföra fastighetsbolag och för att spegla särdrag som gäller för fastighetssektorn har EPRA utvecklat ett ramverk för standardiserad rapportering som går utanför IFRS:s räckvidd.

Platzer rapporterar EPRA:s nyckeltal baserat på EPRA:s best practice rekommendationer (BPR). Platzer nyttjar endast några av EPRA-nyckeltalen som resultatindikatorer och därför redovisas de utanför förvaltningsberättelsen. Rader i beräkning enligt EPRA BPR som saknar värden har utelämnats.

EPRA EPS – Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Förvaltningsresultat	609	668
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	–275	–181
Skattepliktigt resultat	334	487
Nominell skatt	–69	–100
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat e avdrag för nominell skatt)	540	568
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA EPS, kr per aktie	4,51	4,74

EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	12 480	13 698
Återläggning av uppskjuten skatt	2 271	2 503
Återläggning av räntederivat	–230	–611
EPRA NRV, mkr	14 684	15 590
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NRV, kr per aktie	121,19	130,12

EPRA NTA – Aktuellt substansvärde		
EPRA NRV	14 496	15 590
Beräknad uppskjuten skatt	–546	–584
EPRA NTA, mkr	13 950	15 006
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NTA, kr per aktie	116,43	125,24

EPRA NDV – Avyttringsvärde		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Eget kapital	12 480	8 544
EPRA NDV, mkr	12 480	8 544
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NDV, kr per aktie	104,16	71,31



EPRA-NYCKELTAL

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter inkl JV		
Räntebärande skulder	14 716	12 881
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	382	524
Derivat	–230	–607
Likvida medel	–183	–308
Nettoskuld	14 684	12 490
Marknadsvärde fastigheter, inkl JV		
EPRA LTV – Belåningsgrad	49 %	43 %
EPRA NIY – Direktavkastning inkl JV		
Förvaltningsfastigheter – helägda	28 250	26 994
Förvaltningsfastigheter – del av JV	1 536	1 959
Avgår pågående projekt och projektfastigheter	–1 460	–1 889
Uppskattad förvärvskostnad	504	1 205
Justerad fastighetsportfölj	28 830	28 268
Hysesintäkter minus rabatter	1 726	1 510
Fastighetskostnader	–334	–302
Driftöverskott	1 392	1 208
Återläggning av rabatter	26	24
”Topped-up” driftöverskott	1 418	1 232
EPRA NIY – Direktavkastning	4,8 %	4,3 %
EPRA ”Topped-up” NIY – Direktavkastning	4,9 %	4,4 %
EPRA Vakansgrad inkl JV		
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler	127	118
Hyresvärde	1 647	1 409
EPRA Vakansgrad	7,7 %	8,3 %

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
EPRA Cost ratios – Kostnadskvot		
Fastighetskostnader		
Centraladministration	59	58
Andel av kostnader från JV-bolag	13	13
Återföring av eventuell tomträttsavgäld	—	—
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)	393	361
Direkta vakanskostnader		
EPRA kostnader (exklusive direkta vakanskostnader)	393	361
Hysesintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	1 453	1 229
Hysesintäkter brutto från JV exklusive tomträttsavgäld	67	62
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	1 520	1 291
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta vakanskostnader)	26 %	28 %
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta vakanskostnader)	26 %	28 %
EPRA Like-for-like Rental Growth inkl JV		
Centrala Göteborg	9,9 %	
Norra/östra Göteborg	11,9 %	
Södra/västra Göteborg	13,9 %	
Industri/logistik	10,9 %	
Totala like-for-like hyresintäkt	10,8 %	
EPRA CapEx – Kapitalkostnader		
Förvärv	1 463	—
Projektutveckling	813	801
Förvaltningsfastigheter	583	805
ökning av uthyrningsbar yta	—	—
utan ökning av uthyrningsbar yta	583	805
Kapitaliserad ränta	6	2
Totala kapitalkostnader	2 865	1 608
Omvandling från periodiserat till kassa	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	2 865	1 608



Flerårsöversikt

mkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning										
Hyresintäkter	1 453	1 229	1 201	1 142	1 124	1 044	995	687	589	525
Fastighetskostnader	-321	-290	-278	-274	-287	-263	-268	-181	-152	-131
Resultat inkl andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	504	786	678	641	603	527	508	322	266	211
- varav förvaltningsresultat	609	668	655	617	604	530	486	322	570	212
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 277	2 562	1 240	1 006	1 522	1 311	1 214	450	510	401
Resultat före skatt	-1 153	3 799	2 027	1 632	1 905	1 831	1 776	635	840	385
Årets resultat	-943	3 026	1 628	1 335	1 468	1 507	1 393	500	664	298
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	28 250	26 994	26 031	22 575	20 479	18 388	15 559	13 615	9 784	8 343
Övriga anläggningstillgångar	981	1 538	425	337	216	154	127	50	65	42
Omsättningstillgångar	542	632	370	323	399	470	250	200	290	123
Eget kapital	12 480	13 698	10 937	9 636	8 544	7 284	5 962	4 703	3 592	2 966
Långfristiga skulder	12 438	10 239	13 135	9 539	9 153	7 239	5 689	6 615	4 919	5 391
Kortfristiga skulder	4 855	5 227	2 754	4 062	3 397	4 489	4 285	2 547	1 628	151
Balansomslutning	29 773	29 164	26 826	23 235	21 094	19 012	15 936	13 865	10 139	8 508
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från löpande verksamhet	604	616	686	490	543	543	428	367	294	192
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 488	1 240	-2 332	-1 127	-609	-1 308	-672	-3 364	-932	-1 011
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 834	-1 810	1 669	517	-21	979	253	2 902	769	237
Årets kassaflöde	-50	46	23	-120	-87	214	9	-95	131	-582
Övrigt										
Fastigheter, antal	77	72	72	69	68	70	69	70	59	60
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	1 323	1 412	1 003	995	937	723	526	521	360	166
Medelantal anställda	85	87	81	82	80	67	66	61	55	41

Kommentar till flerårsöversikten

Värdetillväxt i fastigheter under 2014 kom från utvecklingsprojekt samt förvärv av fastigheter inom våra prioriterade områden.

Åren som följde ökade successivt vårt engagemang för stadsutvecklingen i våra områden. Vi fortsatte också att investera i projekt- och fastighetsutveckling. Ökade fastighetsvärden leder till bättre resultat och ökad balansomslutning.

I slutet av 2016 genomfördes vårt hittills största förvärv som omfattade AB Volvos fastigheter i Torslanda, Arendal och Säve. Förvärvet som finansierades med en nyemission påverkade vår balansomslutning samt kommande års resultaträkning.

Under 2017 såldes byggrätter i Södra Änggården, vilket dock påverkade resultatet först när detaljplanen vann laga kraft under 2022. I övrigt präglades året av ett antal stora utvecklingsprojekt i Gamlestaden och Gårda.

2018 byggstartades Gårda Vesta och Kineum. Detta år övergick Gamlestads torg i förvaltning och påverkar resultaträkningen framöver. Dessutom förvärvades två större fastigheter i Gårda.

Under 2019 inleddes tillbyggnad av Merkur på Skeppsbron samt planarbetet för Almedals Fabriker. Under hösten frånträdde två handelsfastigheter på Backaplan.

Under 2020 bildade Platzer ett gemensamt bolag tillsammans med Bockasjö (en del av Catena) för att utveckla Sörred Logistikpark i Torslanda. Förvärv av hotellfastigheten Vallgraven 54:11 genomfördes i september.

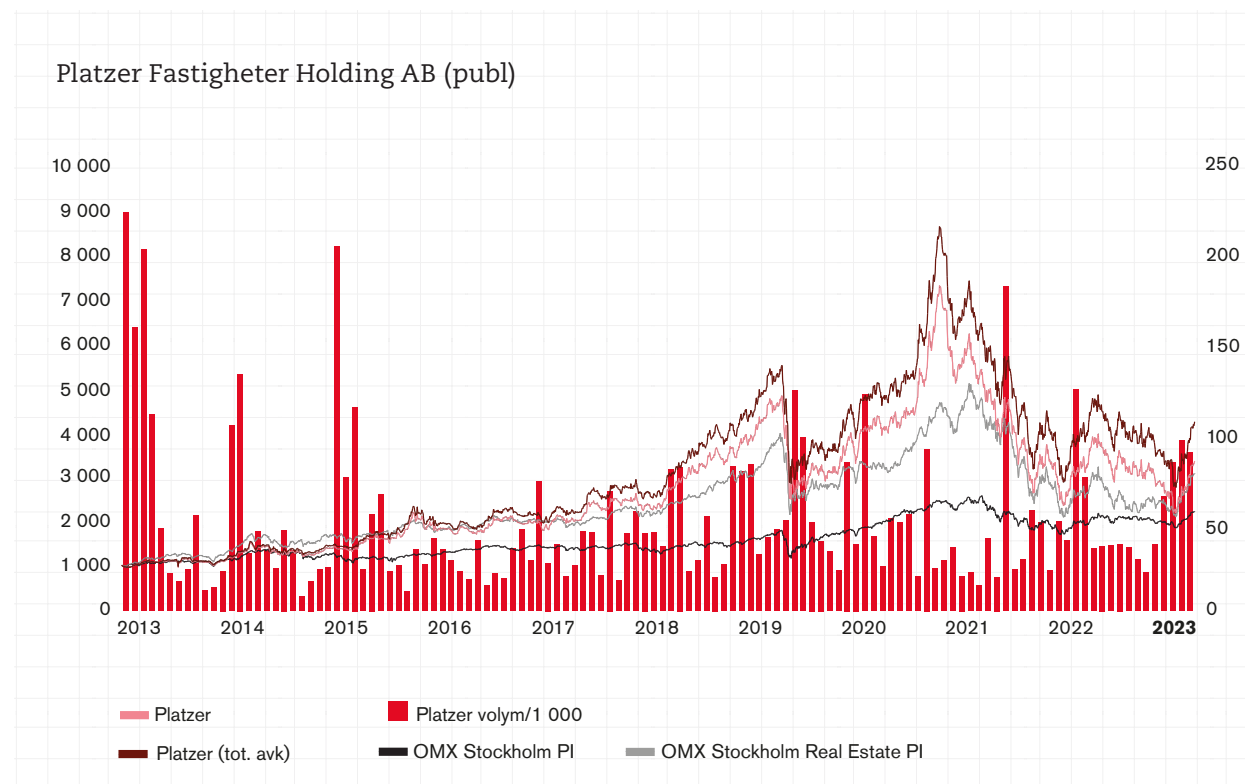
I december 2021 godkändes detaljplanen för Gamlestadens Fabriker och den första hyresgästen flyttade in i utvecklingsprojektet Gårda Vesta.

I februari 2022 såldes 50 % av Gårda Vesta till Länsförsäkringar och ingick därefter i Platzers koncern som intressebolag. Under andra kvartalet vann detaljplanen för Södra Änggården laga kraft och frånträden av fastigheter till bostadsutvecklare påbörjades. Under samma kvartal frånträdde avstyckad del av Arendal till Göteborgs Hamn. I december genomfördes återköp av 50 % av Kineum.

Vid halvårsskiftet 2023 förvärvades tre fastigheter som utvecklats i det gemensamma bolaget med Bockasjö. Under andra halvåret 2023 genomfördes både köp och försäljning av del av fastigheter i Torslandaområdet för att möjliggöra fortsatt fastighetsutveckling i området. Under fjärde kvartalet frånträdde den sista bostadsbyggrätten i etapp 2 i Södra Änggården.

Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingick under 2023 i Large Cap-segmentet. Från den 2 januari 2024 flyttas Platzeraktien till Mid Cap-segmentet. Den 31 december 2023 var Platzers aktiekurs 84,20, vilket innebär en totalavkastning, inkl utdelning, om 5 % den senaste 12-månadersperioden.



Platzers aktie i EPRA index

Från och med den 21 juni 2021 ingår Platzers aktie i EPRA index, som är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar. För Platzer betyder detta möjligheten att nå en bredare internationell investerarkrets. FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index (EPRA index) är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar och består av cirka 500 fastighetsbolag. EPRA är fastighetsbranschens europeiska branschorgan för noterade fastighetsbolag och står för European Public Real Estate Association.

Omsättning och totalavkastning

Under 2023 omsattes 24,1 miljoner aktier (28,5) till ett sammanlagt värde av 1 822 mkr (2 515). Den genomsnittliga omsättningen var 96 000 aktier (112 500) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på Nasdaq Stockholm. Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var positiv 5 % (–38). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var negativ med 20 % (–45).

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2023 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier (118 429) som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid årsskiftet till 121,19 kronor (130,12) per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Vår utdelning ska långsiktigt uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter schablonskatt, baserad på gällande inkomstskatt (från 2021 gäller 20,6 %). Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (2,30) per aktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr per aktie, med avstämningsdagar den 22 mars och den 27 september. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,4 % (2,8) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

Bemyndiganden

Årsstämman den 23 mars 2023 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv och överlåtelse av B-aktier i bolaget. Koncernens totala innehav av egna B-aktier får uppgå till högst 10 % av samtliga registrerade aktier. Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 % av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, rapport- eller kvittningsemission och ske till marknadsmässigt pris.



AKTIEN

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2023 till 6 296 (6 126). Det utländska ägandet uppgick till 14,0 % (14,1) av aktiekapitalet och 5,6 % (5,6) av antalet röster.

Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2023 men inga förändringar avseende A-aktier. Den största ägaren, Neudi & C:o har under året förvärvat 0,5 miljoner aktier. Länsförsäkringar Fondförvaltning ökade sitt ägande från 7 % till 8 % av kapitalet,

Handelsbanken fonder ökade sitt ägande från 5 % till 6 % av kapitalet medan Fjärde AP-fonden minskade sitt innehav från 8 % till 5 % av kapitalet.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o (nu Neudi & C:o), Brinova Fastigheter (med moderbolaget Backahill) samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Backahill sålde 2017 sina aktier då Länsförsäkringar Skaraborg gick in som ny

A-aktieägare. I bolagsordningen finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, som inte äger A-aktier sedan tidigare, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av A-aktier inte förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Data per aktie

	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital, kr per aktie	104,16	114,33	91,28	80,42	71,31
EPRA Belåningsgrad fastigheter (EPRA LTV), %	49	43	50	50	50
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	121,19	130,12	108,65	96,55	84,48
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	116,64	125,24	104,54	93,04	81,43
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	104,16	114,33	91,28	80,42	71,31
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	4,51	4,74	5,34	4,65	4,20
Börskurs vid årets slut, kr	84,20	82,30	135,60	107,40	110,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	-7,87	25,26	13,59	11,14	12,25
Justerat förvaltningsresultat efter skatt, kr ²⁾	4,04	4,35	4,20	5,35	4,94
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	5,04	5,14	5,73	4,09	4,54
Utdelning, kr	2,00	2,30	2,20	2,10	2,00
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner av nyckeltal, beräkningar och periodiska nyckeltal, se [Platzers webbplats](#).

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

²⁾ Justerat förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag samt med avdrag för schablonskatt (för 2023 avses 20,6 %).

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2023

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,0	15,0
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm		18 055 993	18 055 993	6,0	15,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 953 397	8 953 397	3,0	7,5
Handelsbanken fonder		7 694 778	7 694 778	2,6	6,4
Fjärde AP-fonden		5 601 478	5 601 478	1,9	4,7
SEB Investment Management		4 467 076	4 467 076	1,5	3,7
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		4 006 212	4 006 212	1,3	3,3
Övriga ägare		26 163 255	26 163 255	8,7	21,8
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Kalendarium 2024

Årsstämma	20 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	17 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni	5 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september	15 oktober kl 8:00

För mer information, besök Platzer webbplats eller kontakta
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05
Fredrik Sjudin, cfo, tel 0721–27 77 78
Kristina Arelis, kommunikationschef, tel 0705–77 51 54

Text och produktion: www.solberg.se, Platzer

Foto:

Marie Ullnert, 1, 2, 5, 12, 14, 15, 21, 31,
41, 64, 69, 75, 76, 80, 85, 89, 90, 93
Markus Esselmark, 2, 4, 10
Steven Warburton, 2, 107
Philip Liljenberg, 3, 32, 33, 96
Noorstudios, 9
2028 New World Agency, 13, 15
Platzer, 15, 20, 22, 46, 88
Magnus Lundin, 15
Göteborgs bildbyrå, 42, 97
Linda Eliasson, 66
Jennifer Nilsson, 83

Visionsbilder:
TMRW, 78



OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN
FASTIGHET: HÖGSBO 55:13
HYRESGÄST: INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Lilla Bommen 8
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437