

Års- och hållbarhetsredovisning
2024



Detta är Platzer

Kort om Platzer	3
Vd-ord	4
Investera i Platzer	7
Mål och målpåfyllelse	8

Omvärld och påverkan

Trender och drivkrafter	9
En attraktiv stad	10
Vår verksamhet	12

Strategi

Vår affärsmodell	13
Strategiska fokusområden	14
Långsiktig stadsutveckling	15
Finansiering	16

Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse	18
Risker och riskhantering	23
Resultaträkning koncernen	28
Balansräkning koncernen	29
Förändringar i eget kapital koncernen	30
Kassaflödesanalys koncernen	31
Resultaträkning moderbolaget	32
Balansräkning moderbolaget	33
Förändringar i eget kapital moderbolaget	34
Kassaflödesanalys moderbolaget	34
Noter	35
Revisionsberättelse	62

Bolagsstyrning

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

Hållbarhetsrapport

Platzers hållbarhetsarbete	77
Styrning av hållbarhetsarbetet	78
Miljömässig hållbarhet	82
Social hållbarhet	88
Hållbarhetsstyrning	92
Rapportering enligt EU:s taxonomi	93
Klimatrelaterade risker och möjligheter	98
GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder	101

Övrigt

EPRA-nyckeltal	105
Flerårsöversikt	107
Platzeraktien	108
Kalendarium 2025	110

Vi kan Göteborg

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 för göteborgarna. Och med vår vision siktar vi ännu högre: Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: ARIA, GULLBERGSSVASS 1:1



Kort om Platzer

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 och hållbara materialval.



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: KINEUM, GÅRDA 16:17

86 fastigheter i Göteborg

Vi äger och utvecklar 86 fastigheter (inklusive intresseföretag) med en uthyrningsbar yta om 1 038 tkvm till ett värde om 34 mdkr. Beståndet omfattar segmenten Kontor, Industri och logistik samt en större projektportfölj.

Kontor

Inom Kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas ESS Group, Göteborgs Stad, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen.

51 fastigheter 77 % av Platzers fastighetsvärde

Industri och logistik

Inom Industri och logistik är vi ledande aktör i Arendal och Torslanda. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och AB Volvo.

21 fastigheter 21 % av Platzers fastighetsvärde

Projekt och områdesutveckling

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

14 fastigheter 2 % av Platzers fastighetsvärde

Möjliga utvecklingsprojekt Kontor: 240 000 kvm bruttoarea
Möjliga utvecklingsprojekt Industri/logistik: 110 000 kvm bruttoarea

VD-ORD

Ett starkt förvaltningsresultat och en marknad som vaknar till

Vi lägger ett bra år bakom oss, trots en turbulent omvärld. Idogt och hårt arbete på bred front gör att vi levererar ett driftsöverskott som växer med 16 procent och ett förvaltningsresultat som ökar med 17 procent. Denna prestation – i kombination med en aktivare hyres- och fastighetsmarknad, förbättrad rating och lägre räntor – ger oss en starkare position inför 2025.

Att vi kunnat upprätthålla en investeringsvolym om 2,5 mdkr gav extra hävstång till tillväxten av driftsöverskottet. Platzer bidrog också till den förbättrade transaktionsmarknaden i slutet av 2024 genom förvärvet av Mimo för 1 780 mkr. Därtill överlät vi bostadsbyggrätter om 192 mkr i Södra Änggården och i början av 2025 avyttrades även skolan i samma område för 552 mkr. Dessa aktiviteter förflyttar vår portfölj samtidigt som vi stärker våra kreditrelaterade nyckeltal.

Ökad aktivitet inom hyres- och transaktionsmarknaden

Hyresmarknaden hade en modest start på året, men vaknade till under sista kvartalet där vi kunde notera den högsta nyuthyrningen i vårt befintliga kontorsbestånd sedan andra kvartalet 2023. Det är även glädjande att över 85 procent av hyresgästerna som kunnat lämna oss under året, valt att stanna kvar, och att omförhandlingarna resulterat i en genomsnittlig hyresökning om 7 procent. Detta visar på vår förmåga att möta våra kunder, befintliga såväl som nya, och att vi har relevanta produkter i attraktiva lägen. Året avslutades med en positiv nettouthyrning för kvartalet på 1 mkr, men blev på helåret negativ, -37 mkr, där Mölnlycke Healthcares flytt till Mölndal och konkurser utgjorde -38 mkr.

Transaktionsmarknaden för kontor i Göteborg tog fart mot slutet av 2024. Efter närmare tre år av stiltje skedde äntligen flera affärer, varav Alectas förvärv av Våghuset och Brick Studios på Masthuggskajen var den enskilt största. De affärer som genomfördes bekräftar de marknadsyilder som vi rapporterat om tidigare under året.

Förvärvet av Mimo genomfört

Vi bidrog själva till aktiviteten på transaktionsmarknaden då vi plan- enligt förvärvade den nybyggda kontorsfastigheten Mimo i Mölndals innerstad i slutet av december. Vid tillträdet var fastigheten uthyrd till drygt 80 procent, och sammantaget bedöms hyra och hyresgaranti för 2025 uppgå till 89 mkr. Mölndal är ett expansivt område där stora arbetsgivare som Astra Zeneca, Essity, Mölnlycke Health Care och Kappahl valt att etablera kontor med många medarbetare. Mimo ligger precis intill Göteborgsregionens näst största kollektivtrafikhubb och den framtida järnvägsanslutningen till Landvetter flygplats och Borås.

Göteborg står sig starkare än övriga landet

Våra uthyrningar och den ökande aktiviteten på transaktionsmarknaden är två positiva tecken i en fortsatt lågkonjunktur. Jag är ödmjuk inför att arbetslöshet, varsel och konkurser fortfarande ökar, om än i långsammare takt. Samtidigt fortsätter Göteborgsregionen att stå emot lågkonjunkturen bättre än övriga landet. Aktiviteten i Göteborgs hamn går mot "all time high" och containertrafiken slår nya rekord. Arbetslösheten stiger även i vår region, men den är fortfarande klart lägre än i både riket som helhet och i Stockholm.

En svag krona gynnar Göteborgsregionens tunga exportindustri, men regionens framgångar är också resultatet av näringslivets långsiktiga investeringar i forskning och utveckling, inte minst inom sektorer kopplade till elektrifiering och grön och uppkopplad industriomställning.



VD-ORD

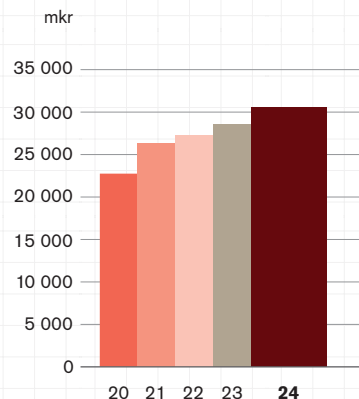
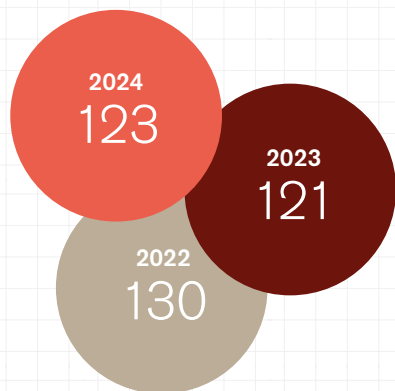
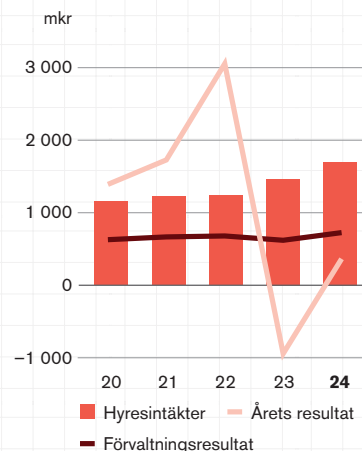
Göteborg präglas dessutom av fortsatt stora infrastrukturesatsningar, vilka mildrar effekterna av konjunkturen samtidigt som de gör staden starkare. Ny statistik från SCB visar tydligt att Göteborgsregionen nu har tagit över som landets i särklass ledande center för forskning och utveckling. Företagen investerar 59 mdkr i regionen (att jämföra med 49 mdkr i Stockholm), vilket utgör 35 % av landets samlade FoU-resurser. Det är en ökning med 10 mdkr på ett år.

Från höga vakanser till kontorsbrist

Vakansgraden i Göteborg ligger i nivå med övriga storstadsmarknader och pendlade under 2024 mellan 11 och 12 procent, vilket är historiskt högt för Göteborg. Skillnaden mot många andra städer är dock att en stor del av vakansen finns i CBD/innerstaden, vilket förklaras av de stora infrastrukturesatsningar som staden gör. Rörelserna har varit begränsade med en ökning av vakansen om cirka 1 procent på årsbasis,

vilket motsvarar 30 000 kvm i vakanta ytor. Orsaken är främst att nyproducerade kontor tillförts marknaden. Vi konstaterar en relativt stabil nyuthyrningsvolym för året om 140 000 kvm i Göteborg, vilket är i nivå med femårssnittet. Hyresnivåerna är robusta och trenden mot ökat distansarbete och down-sizing är inte lika utpräglad som i Stockholm.

Tillförseln av nyproducerade kontorsytor är begränsad under kommande år. Västsvenska Handelskammaren menar att Göteborg inom tio år riskerar att få brist på attraktiva kontorsytor likt problematiken för tio år sedan. I en rapport från Citymark konstateras att de planerade kontorsprojekten inte kommer att kunna möta framtidens efterfrågan. Antalet kontorsarbetare i Göteborgsregionen förväntas öka med mellan 43 000 och 72 000 under de kommande tio åren. Det skulle kräva ett tillskott på över 800 000 kvm nya kontorsytor, vilket inte täcks av nuvarande byggplaner och befintlig vakansgrad. Detta kan resultera i vakansgrader så låga som 2 procent.

Fastighetsvärde, helägt bestånd

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

Hyresintäkter och resultat


”Vi kommer ha fortsatt fokus på kund, vårt driftsöverskott och hållbara affärer”

Johanna Hult Rentsch
vd Platzer

Viktiga händelser 2024

- Hyresintäkterna ökade med 15 %
- Driftsöverskottet ökade med 16 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 %
- Tillträde till kontorsfastigheten Mimo i Mölndal 32 000 kvm uthyrningsbar yta. Affären baseras på det förvärsavtal som tecknades 2021
- Inflyttning av 900 elever till nybyggda skolan i Södra Änggården
- Logistikprojektet Syrhåla 2:3 fullt uthyrt och färdigställt
- 15 000 kvm uthyrda till Volvo Cars i Sörred Logistikpark
- Samtliga fastigheter på Medicinareberget miljöcertifierade
- Vi erhöll utmärkelsen Årets uppstickare för arbetet med cirkulärt byggande
- Minskning av vår energianvändning med 4 % per A-temp
- Bonava tillträdde sitt tredje kvarter i Södra Änggården
- Uthyrning av 1 500 kvm kontor till ingenjörsföretaget VBK i Lilla Bommen.



VD-ORD

Fortsatt bra intresse för industri och logistik

Göteborg har Sveriges bästa industri- och logistikläge. Närheten till Skandiniaviens största hamn och framgångsrika exportföretag bidrar till en uthållig efterfrågan på moderna och effektiva logistikfastigheter i bra lägen och en vakansgrad på låga 4 procent. Under 2024 återhämtade sig e-handeln som har behov av effektiva logistik- och lagerfastigheter. Vårt bestånd är lokaliserat i närheten till hamnen, järnväg och i flera fall med direkt kajanslutning – unika kvaliteter för våra kunder. Vi har startklara byggrätter om ytterligare 110 000 kvm. Dessa projekt skapar snabbt kassaflöde, har begränsad risk och genererar hög avkastning.

Grunden lagd för framtida tillväxt

Vår verksamhet har fortsatt stort fokus på uthyrning, kassaflöden och hållbara affärer, vilket skapar en bra grund för fortsatt tillväxt. Vi arbetar aktivt för minskat miljöavtryck och en positiv samhällsutveckling . Under året minskade vår elanvändning med 8 % och vår energianvändning med 4 %. Vi tog stora kliv i arbetet med återbruk, genom bla återbrukshubben REbygg och blev prisade i detta som ”årets uppstickare”. Under 2025 ser jag fram emot att starta nya industri- och logistikprojekt, ROT-projekt med fokus på minskade CO₂-utsläpp samt att planera för nya större kontorsprojekt när marknaden är redo. Vi avser till exempel att förvärva de av staden ägda byggrätterna i Lilla Bommen. Jag ser

också goda möjligheter att aktivt jobba med vår portfölj genom strategiska transaktioner. Vi har under året tillträden av bostadsbyggrätter i Södra Änggården om cirka 350 mkr samt en option om att förvärva färdigställda projekt från vårt joint venture Sörreds Logistikpark. I början av 2025 rekryterade vi vår framtida cfo Jakob Nilsson med gedigen erfarenhet från branschen och liknande roller. Han kommer närmast från Stena Fastigheter och tillträder i sommar. Jag ser fram emot Platzers fortsatta resa tillsammans med Jakob och alla andra dedikerade medarbetare. Dessutom har vi fått det glädjande beskedet att NCR höjer Platzers utsikter till ”stabila” och bekräftar vår BBB– rating samt lyfter instrumenteringen till BBB–. Detta ger bolaget en bättre finansiell flexibilitet och en bättre prissättning för lånat kapital framöver. Min bedömning är att marknaden vänder upp igen under kommande år och rör sig i en mer positiv riktning. Med ett fint resultat från 2024, bättre finansiell flexibilitet och en piggare transaktions- och hyresmarknad i slutet på 2024 ser jag med tillförsikt fram emot 2025. Det kommer inte att gå av sig själv, men med fortsatt fokus på kunder, kassaflöde och hållbarhet kommer vi att både bidra till och dra nytta av utvecklingen, och fortsätta arbetet för vår vision om att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2022
Hyesintäkter, mkr	1 670	1 453	1 229
Förvaltningsresultat, mkr	714	609	668
Årets resultat, mkr	355	–943	3 026
Investeringar, mkr	762	1 323	1 412
Fastighetsvärde, mkr	30 372	28 250	26 994
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	925	740	588
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	3,5
Belåningsgrad fastighet, %	52	49	44
Belåningsgrad totala tillgångar, %	49	47	41
Soliditet, %	39	42	47
Avkastning på eget kapital, %	2,8	–7,2	24,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	122,57	121,19	130,12
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,96	–7,87	25,26
Utdelning per aktie, kr	2,10	2,00	2,30

Hållbarhetsnyckeltal

	2024	2023	2022
Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, %	84	80	92
Energianvändning i absoluta tal, kWh/kvm A-temp	71,6	74,9	78,5
Koldioxidutsläpp ¹ , kg CO ₂ e/kvm LOA	0,41	0,31	0,40
Gröna hyresavtal, %-andel av uthyrningsbar yta	64,3	61,4	53,5
Attraktiv arbetsplats, mätt som förtroendeindex	7,4	7,4	7,6
Fördelning mellan antal kvinnor och män inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer inom organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	2 av 3	3 av 3	3 av 3
Antal studenter som erbjudits praktikplats, examensarbete eller sommar/extrajobb som %-andel av totala antalet medarbetare	22	14	20

1 Koldioxidutsläpp från scope 1 och 2, från och med 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen av fjärrvärmens in i scope 2. Tidigare års siffror är justerade. Läs mer på sidan 85.

Investera i Platzer, investera i Göteborg

Den som investerar i Platzer investerar i kommersiella fastigheter i Göteborg – en av Europas mest dynamiska tillväxtregioner. Ett bevisat värdeskapande, en omfattande portfölj av utvecklingsprojekt och vårt starka engagemang för samhälle och miljö talar också för långsiktigt uthållig avkastning.

”Göteborgsregionen fortsätter att stå emot lågkonjunkturen bättre än övriga landet.”

Johanna Hult Rentsch
vd Platzer



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADEN 740:132
Fastigheten stöltser sedan september 2024
med Göteborgs högst belägna solcellsanläggning.

1

Göteborg – en expansiv region

Göteborg är inne i en expansiv tid. Näringslivet är världsledande på flera områden och regionen är ett logistiskt och industriellt nav i norra Europa.

2

Specialister på kommersiella fastigheter

Vi är fokuserade på kontorsfastigheter i centrala lägen samt logistik- och industrifastigheter i nära anslutning till Skandinavien största hamn.

3

En tydlig modell för värdeskapande

Vi har en tydlig modell för värdeskapande som bygger på fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner.

4

Ett stort antal utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en betydande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt, samtliga i intressanta lägen och viktiga i Göteborgs förändring.

5

En allt grönare samhällsaktör

Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter kan vi påverka och minska vårt miljö- och klimatavtryck.



Mål och måluppfyllelse

Hållbarhet är en grundstomme i Platzers verksamhet, och allt vi gör ska stärka våra tolv långsiktiga mål inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet som tillsammans utgör vårt hållbarhetslöfte.

De tolv målen presenteras inom tre tydliga områden; Lönsamhet och tillväxt, Klimat och energi samt Människorna och staden.

Substansvärdet växte under året, dock något marginellt, vilket förklaras av god underliggande intjäning, men fortsatt värdenedgång i fastighetsportföljen. Belåningsgraden fastighet låg något över vår långsiktiga policy vid årets slut. I januari 2025 genomfördes en fastighetsförsäljning för att sänka nivån. Ytterligare förbättring kommer att ske när sedan tidigare sålda bostadsbyggrätter frånträds under första halvåret 2025.

Vi fortsatte förbättra vår energiprestanda och andelen miljöcertifierade fastigheter ökade.

Inom jämställdhet uppnåddes ett fortsatt bra utfall. Vårt arbete för att skapa levande och trygga miljöer i våra utvalda delområden har gett resultat. Genom insatser i den fysiska miljön och samarbeten med hyresgäster, andra fastighetsägare och staden uppnås en hög måluppfyllelse inom trygghet, samverkan och attraktionskraft.

Lönsamhet och tillväxt

Substansvärdet växte under året, dock något marginellt, vilket förklaras av god underliggande intjäning, men fortsatt värdenedgång i fastighetsportföljen. Belåningsgraden låg något över vår långsiktiga policy vid årets slut. I januari 2025 genomfördes en fastighetsförsäljning för att sänka nivån. Nyckeltalen för soliditet och ränteteckningsgrad ligger inom den givna ramen.

Klimat och energi

Vi fortsatte förbättra vår energiprestanda och andelen miljöcertifierade fastigheter ökade. I vår förvaltning (scope 1 och 2) ökade CO₂-utsläppen på grund av köldmedialäckage. Vi arbetar även aktivt för att mäta och minska våra utsläpp i scope 3. Genom fokus på återbruk i våra lokalanpassningar har vi undvikit 138 ton CO₂e samt erhållit priset Årets uppstickare av hållbarhetssatsningen Handslaget – ett initiativ av Business Region Göteborg för ökat cirkulärt byggande. Vi minskar miljöpåverkan från våra lokaler i ett nära samarbete med våra kunder genom att ingå hyresavtal med gröna bilagor.

Människorna och staden

Inom jämställdhet uppnåddes ett fortsatt bra utfall. I ledningsgruppen har vi dock överskridit intervallet 40-60, då det vid årsskiftet var 78 % kvinnor och 22 % män i denna grupp.

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång och vi vill vara en av branschens bästa arbetsgivare. Utfallet mäts via ett förtroendeindex och i år är resultatet oförändrat jämfört med föregående år.

Vårt arbete för att skapa levande och trygga miljöer i våra utvalda delområden har gett resultat. Genom insatser i den fysiska miljön och samarbeten med hyresgäster, andra fastighetsägare och staden uppnås en hög måluppfyllelse inom trygghet, samverkan och attraktionskraft.

Platzers hållbarhetslöfte

Till grund för vårt hållbarhetsarbete finns vårt hållbarhetslöfte. Hållbarhetslöftet består av tolv långsiktiga åtaganden.

Lönsamhet och tillväxt

Mål	2024	2023	2022
Ökning av substansvärde (EPRA NRV): > 10 % per år över tid	1	–7	20
Soliditet: > 30 %	39	42	47
Belåningsgrad fastighet: ska över tid inte överstiga 50 %	52	49	44
Räntetäckningsgrad: > 2 ggr	2,3	2,2	3,5

Klimat och energi

Mål	2024	2023	2022
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2 ¹ till 2030 ² , kg CO ₂ e/kvm LOA	0,41	0,31	0,40
Energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter ska vara lägre än 70 kWh/kvm A-temp år 2025, energianvändning i absoluta tal kWh/kvm A-temp	71,6	74,9	78,5
Samtliga av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade, %	84	81	92
Långsiktigt ska 100 % av vårt uthyrningsbara yta ha gröna hyresavtal, %-andel av uthyrningsbar yta	64	61	54
Mäta och minska utsläpp i scope 3, under året har uppföljning på följande parametrar påbörjats ³ :			
– nybyggnationsprojekt 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 ombyggnationsprojekt	ja ⁴	na	na

Människorna och staden

Mål	2024	2023	2022
Vi ska aktivt samverka med olika aktörer för att öka trygghet och välbefinnande i utvalda delområden ⁵ :			
– Samverkan (till exempel med andra aktörer i området och aktiviteter för att skapa en rekreativ mötesplats), antal delområden med aktiviteter för samverkan	9 av 11	11 av 11	10 av 10
– Trygghet (till exempel service/aktiva bottenvåningar och trygghetsstärkande åtgärder), antal delområden med aktiviteter för trygghet	10 av 11	10 av 11	na
– Attraktionskraft (till exempel mobilitet och arbete för att tydliggöra platsens unika identitet), antal delområden med aktiviteter för attraktionskraft	10 av 11	9 av 11	na
Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	2 av 3	3 av 3	3 av 3
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >8,0 enligt Winningtemp)	7,4	7,4	7,6

- 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 direkt rådgighet arbetar vi aktivt för att minska. Utsläpp där vi har begränsad rådgighet, till exempel från inköpt energi, för vi aktiva dialoger med våra leverantörer.
- 3 Nytt mål from 2024 därav inget utfall för tidigare år, utsläppsberäkning för nyproduktion utgår från Boverkets definition.
- 4 Totalt har 138 ton CO₂e undvikits genom återbruk under året.
- 5 Delområden avser områden där Platzer har en egen strategisk plan för hur området ska utvecklas.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:17

Trender och drivkrafter

Vi är ett fastighetsbolag med stark lokal förankring och en central position i Göteborg, Nordens femte största tätort och en ledande exportstad. Det 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 har snabbt blivit en av de mest akuta frågorna, då dagens produktions- och konsumtionsmönster resulterar i betydande växthusgasutsläpp och resursöverutnyttjande. Kraven på bygg- och fastighetsbranschen, som står för över en femtedel av Sveriges utsläpp, skärps kraftigt. Fokusområden inkluderar energieffektivisering, ekologiskt hållbar design vid byggnation och renovering, samt resurseffektiv mobilitet. Åtgärder för att minska klimatavtrycket blir avgörande för branschens framtid, där samverkan kring cirkulära lösningar och återbruk växer i betydelse.

Snabb teknikutveckling

Teknikens framfart förändrar branschlandskap och affärsmodeller i snabb takt, med digitala tjänster som driver nya arbetssätt och en accelererad övergång till smarta lösningar. Digitalisering och ny teknik bidrar också starkt till klimatmålen, genom effektiv styrning och övervakning av exempelvis ventilation och uppvärmning. Med AI tar teknikutvecklingen ytterligare ett steg, där optimering och effektivisering kan nå helt nya nivåer. Plattformar för digitalisering blir allt viktigare och lägger grunden för innovation i fastighetsbranschen.

Individens välmående

Samtidigt som utvecklingen rusar fram i en allt snabbare takt ökar människors fokus på hälsa och välmående. Arbetsplatser och bostäder måste uppfylla allt högre krav på trivsel och kvalitet, och omgivningarna förväntas erbjuda ett rikt utbud som främjar en hälsosam och aktiv livsstil. Arbetsplatsens miljö och lokalisering har blivit central för individens välbefinnande, där trivsamma, stimulerande och hållbara arbetsplatser möter den moderna människans behov.

En attraktiv stad

Göteborg är Sveriges snabbast växande storstad, med potential att på sikt utvecklas till en av Europas mest attraktiva städer för arbete, innovation och livskvalitet.

Göteborg förväntas enligt SCB vara Sveriges snabbast växande storstad de kommande fem åren, både procentuellt och i absoluta tal, vilket stärker stadens roll som en viktig ekonomisk motor i Sverige. Befolkningstillväxten i kombination med stora investeringar i grön omställning samt forskning och utveckling bidrar till ekonomisk motståndskraft och fortsatt hög efterfrågan på kvalificerad arbetskraft. Talent City Index rankar Göteborg som Sveriges mest attraktiva stad för kvalificerade yrkespersoner tack vare dess balans mellan familjevänlighet, hållbarhet och god livskvalitet.

Enligt SCB står företagen i Västra Götaland för över en tredjedel av de privata FoU-utgifterna i Sverige. Det är främst de stora exportföretagen i Göteborgsregionen som driver utvecklingen, med fokus på AI och automatisering, elektrifiering, fossilfri produktion samt nya möjligheter inom life science. Storföretagens investeringar skapar möjligheter för alla delar av näringslivet. Räknat per anställd lägger företagen i regionen dubbelt så mycket på FoU jämfört med övriga Sverige. Som en av de städer som utsetts av EU till en av Europas 100 klimatneutrala och smarta städer 2030, driver Göteborg dessutom flera initiativ för att uppnå klimatneutralitet, vilket också driver investeringar.

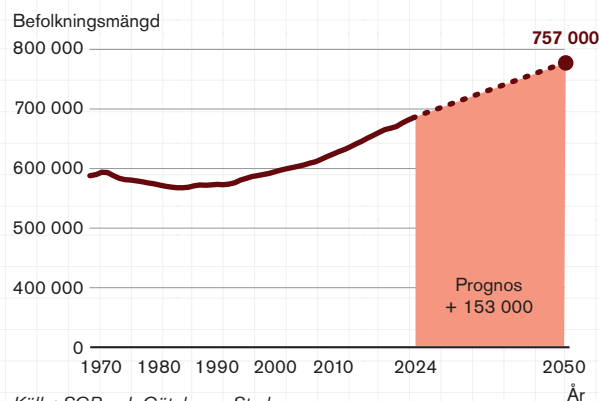
Göteborg har ett utmärkt logistikläge med Skandinavien största import- och exporthamn, avancerad infrastruktur för transporter och hållbara logistiklösningar. Västra Götaland, med Göteborg som central punkt, står för en fjärdedel av Sveriges totala varuexportvärde med en årlig exporttillväxt sedan 2009 på närmare 6 procent, nästan dubbelt så hög som landets genomsnitt. Under 2025 förväntas Göteborgs största exportmarknader enligt SCB växa 1,9 procent.

Snabbväxande granne

Mölnadal, Göteborgs grannkommun, och en viktig del av Göteborgsregionen, är en av Sveriges tre främsta tillväxtkommuner med bland annat ett snabbt växande internationellt life science-kluster. Mölnåls station blir en av stationerna på den nya järnväg som ska byggas mellan Göteborg och Borås via Landvetter flygplats, vilket ytterligare förstärker Mölnåls tillgänglighet och attraktivitet.

Folkmängden i Göteborg 1970–2023 samt prognos 2024–2050

Göteborg är Sveriges snabbast växande storstad, och beräknas fortsätta växa i hög takt framöver, drivet av ett fortsatt positivt födelse- och flyttningsöverskott.



Källa: SCB och Göteborgs Stad

Mest attraktiva staden för framtidens arbetskraft

Skandinavien största hamn – Nya rekord i containervolymer



EN ATTRAKTIV STAD

Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2024

Hyresfastigheter exklusive bostadsfastigheter	kvm	Industri- och logistikfastigheter	kvm
Platzer	580 937	Platzer (Inkl kontor i Arendal)	439 502
Vasakronan	573 481	Castellum	284 391
Balder	405 139	Prologis	186 242
Castellum	335 090	Lundbergsföretagen	183 090
Lundbergsföretagen	294 742	Blackstone real estate	150 312
Bygg-Göta	213 205	Allianz	123 315
Skandia	183 633	Wallenberg Investment	112 895
Sagax	179 315	Balder	109 089
Alecta	129 744	Gullringsbo	65 140
Svenska Mässan	122 415	Corem Property	63 281
Wallenstam	113 302		

Källa: Datscha

Källa: Datscha

Större aktörer som bedriver projektutveckling

Projekt	Fastighetsägare	Total yta, kvm	Färdigställande
Global Business Gate	Elof Hansson	33 000	2025
Kvarteret Johanna	Hufvudstaden	32 000	2026
Kaj 16	Vasakronan	27 000	2027
Park Central	NCC & Jernhusen	26 000	2027
Göteborg Grand Central	Jernhusen	8 900	2026
Habitat 7	NCC	7 300	2025

Källa: JLL och Newsec

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Göteborg var avvaktande, men stabil under 2024. Vakansgraden fortsatte att påverkas av det exceptionellt stora tillskottet nya kontorsytor under 2021–2022. Precis som under 2024 bedöms tillskottet av nya kontor vara fortsatt lågt de närmaste två åren, för att först därefter åter öka. Samtidigt finns tydliga tecken på att distansarbetet planat ut och att fler företag vill ha sina medarbetare på plats på kontoret. Det innebär att även om kontorssysselsättningen växer mindre än tidigare, bedöms efterfrågan öka. På längre sikt förväntas därför vakansgraderna sjunka.

Efterfrågan är störst på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen. Samtidigt omvandlas nu en del äldre ytor till andra verksamheter än kontor, bland annat hotell.

Transaktionsmarknaden för kontor kom igång först i slutet av 2024, efter tre års stiltje. Den största affären var Alectas köp av Brick Studios och Våg-huset för 2,2 mdkr följt av Safjället, P-G Perssons nystartade bolag, köp från Wallenstam för 1,1 mdkr i Gårda och Högsbo. Vi var själva aktiva i transaktionsmarkanden genom intaget av Mimo i vår portfölj i slutet på december till ett underliggande fastighetsvärde om 1, 78 mdkr.

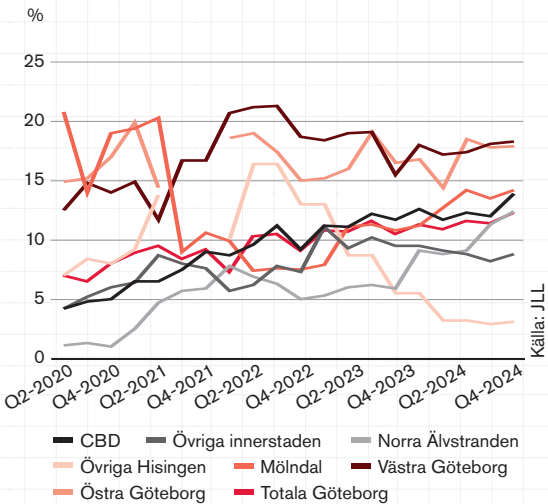
Industri och logistik

Göteborg har Sveriges bästa logistikläge. De högsta hyrorna betalas på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker och den stora hamnen. Andra viktiga logistiklägen finns runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Stämningen på logistikhyresmarknaden var fortsatt avvaktande under 2024, men med god efterfrågan i attraktiva lägen, framför allt i anslutning till Göteborgs hamn. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster och det råder brist på byggbar mark var vakansgraden låg, runt 4 procent för moderna logistikfastigheter. Den återgång till tillväxt inom e-handeln som kunde noteras mot slutet av 2024 ger stöd till efterfrågan.

Industri och logistik var det näst största fastighetssegmentet på den svenska transaktionsmarknaden 2024 med cirka en fjärdedel av volymen. Aktiviteten var särskilt stor i Göteborg, med det starkaste transaktionsåret sedan 2015. Både nationella och internationella aktörer har fortsatt investera i segmentet.

Vakansgrad kontor Göteborg



”Göteborg riskerar att inom tio år få brist på attraktiva kontorsytor. Vi måste planera långsiktigt och bygga smart.”

Christina Heikel, stadsutvecklingsansvarig på Västsvenska Handelskammaren



Vår verksamhet

Sedan oktober 2024 är vår verksamhet organiserad i tre affärsområden; Kontor, Industri och logistik och Utveckling. Affärsområde Kontor ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontorsfastigheter. Affärsområde Industri och logistik har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget inom Industri och logistik. Affärsområde Utveckling skapar nya värden genom detaljplaner, utveckling och transaktioner.

Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter. I våra fastigheter finns kontor, hotell, restauranger, skolor, träningsanläggningar samt lager- och logistiklokaler. Kunderna är såväl privata företag som offentliga aktörer. Våra affärsområden har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom sitt respektive segment.

Kontor

Inom Kontor är vi en ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestadens. Bland de största kunderna kan nämnas ESS Group, Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 676 (631) lokalhyreskontrakt med total kontrakterad årshyra om 1 341 mkr (1 216). Förändring i kontrakterad årshyra förklaras främst av vårt förvärv Mimo, men även av uthyrningar i vår egen förvaltning, index och nyutvecklade projekt.

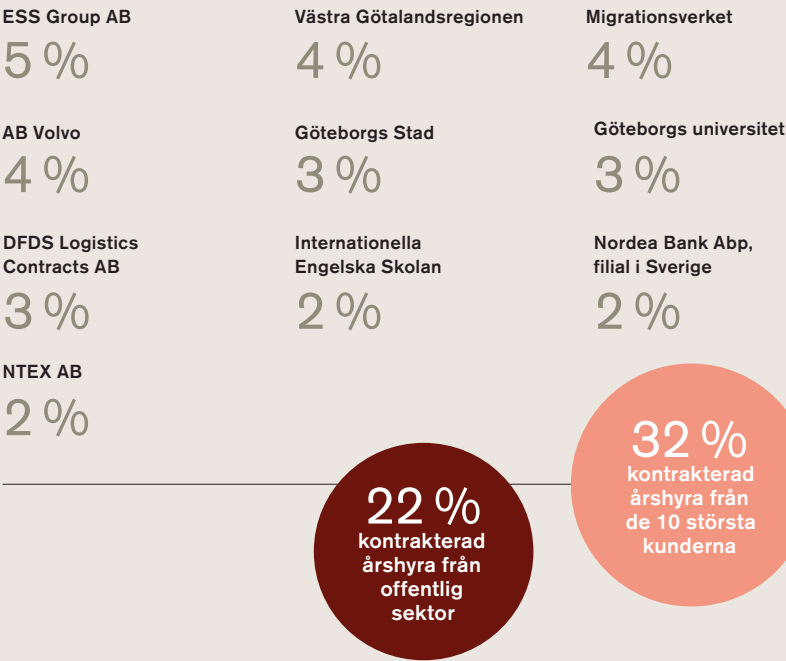
Industri och logistik

Inom Industri och logistik är vi en ledande aktör i Arendal och Torslanda. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och AB Volvo. Totalt har vi 64 (64) lokalhyreskontrakt med total kontrakterad årshyra om 400 mkr (401). Kontrakterad årshyra är närmast oförändrad jämfört med föregående år, vilket beror på att en större avflytt från kund uppvägs av inflytt av nya kunder, index, nyutvecklade projekt och förvärv.

Utveckling

Affärsområde utveckling ansvarar för att skapa nya värden genom detaljplan, projekt-/stadsutveckling (gäller även befintliga områden och fastigheter) och genom fastighetstransaktioner.

De tio största kunderna, och deras andel av kontrakterad hyresintäkt

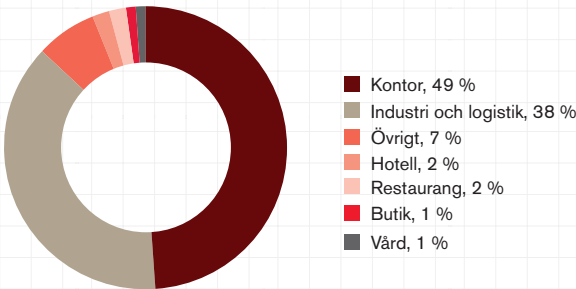


Platzers fastighetsbestånd

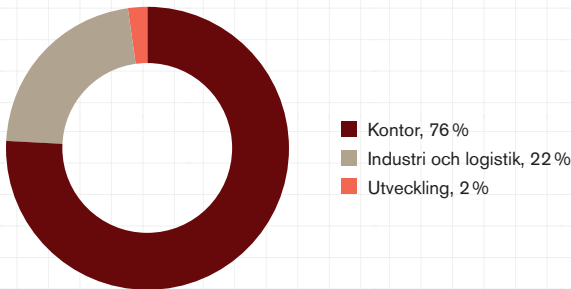
	2024	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter ¹					
varav projektfastigheter	86	77	72	72	69
Total uthyrningsbar yta, kvm ¹					
	14	21	22	24	22
Totalt fastighetsvärde, mkr ²					
	1 038 000	960 000	845 000	874 000	827 000
varav de tio största, mkr					
	30 372	28 250	26 994	26 031	22 575
	13 737	14 130	14 284	14 065	12 520

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

Fördelning ytor

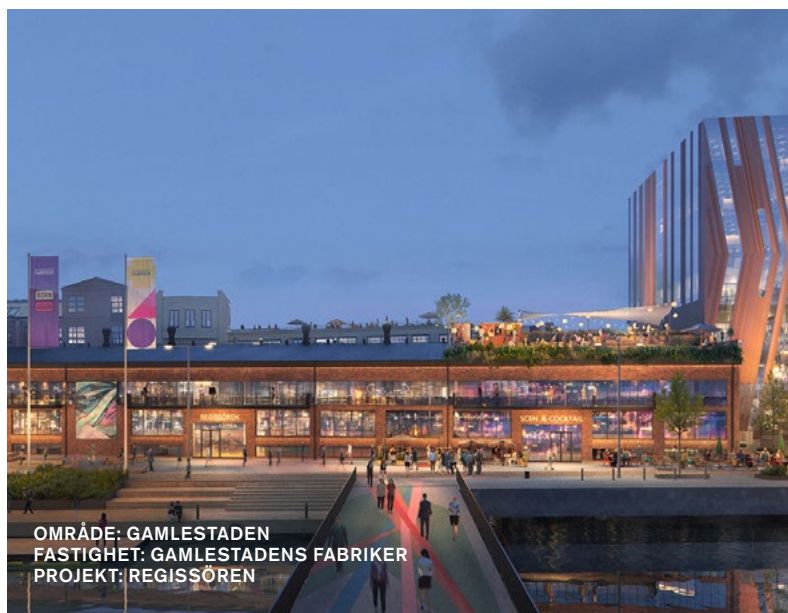


Fastighetsvärde per segment



Vår affärsmodell

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 förvaltning, utveckling samt strategiska transaktioner.



Vår verksamhet

Vi arbetar utifrån en fokuserad affärsmodell med tre integrerade delar som möjliggör hållbar tillväxt.



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.

Exempel på aktiviteter

- Vi hyrde ut 15 000 kvm till Volvo Cars i Sörred Logistikpark på Hisingen.
- Sockerbruket i Gamlestadens fabriker, som är Göteborgs äldsta industribyggnad, återställs för att ge plats åt det restaurangkluster som växer fram i området.
- I Merkurhuset på Skeppsbron öppnade restaurang- och nöjeskonceptet Nomi. Här möts mat, konst, och underhållning i en unik atmosfär.



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. Vi är därmed aktiva i utvecklingen av hela Göteborg, i linje med vår vision.

Exempel på aktiviteter

- Skolan i Södra Änggården färdigställdes under sommaren, och i augusti öppnades den upp för de nära 900 eleverna på Internationella Engelska Skolan.
- Logistikprojektet Syrhåla 2:3 om 14 000 kvm är fullt uthyrt och färdigställdes under tredje kvartalet.
- Byggnad V4 i Sörred Logistikpark färdigställdes med en uthyrningsgrad på 100 % i fjärde kvartalet.



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.

Exempel på aktiviteter

- Tillträde av fastigheten Mimo i Mölndal. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 32 000 kvm.
- Frånträde av byggrätt till Bonava i Södra Änggården. Hittills har 100 000 kvm byggrätter frånträtts i området, och ytterligare 30 000 kvm är sålda.

Strategiska fokusområden

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



OMRÅDE: LILLA BOMMÉN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:17



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



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



Finansiering

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



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.

Prioriteringar 2024

Under 2024 har vi haft ett särskilt fokus på aktiviteter för att stärka kassaflödet, vi har arbetat ännu närmare kunderna i förvaltningen och ökat takten i utvecklingen av vårt hållbara erbjudande. Detta har medfört att verksamheten i en svagare konjunktur utvecklats stabilt med god lönsamhet.



OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN

Tillsammans med konstnären Christian Verginer skapade vi Södra Änggårdens första offentliga konstprojekt som nu tagit plats på den nya skolgården.

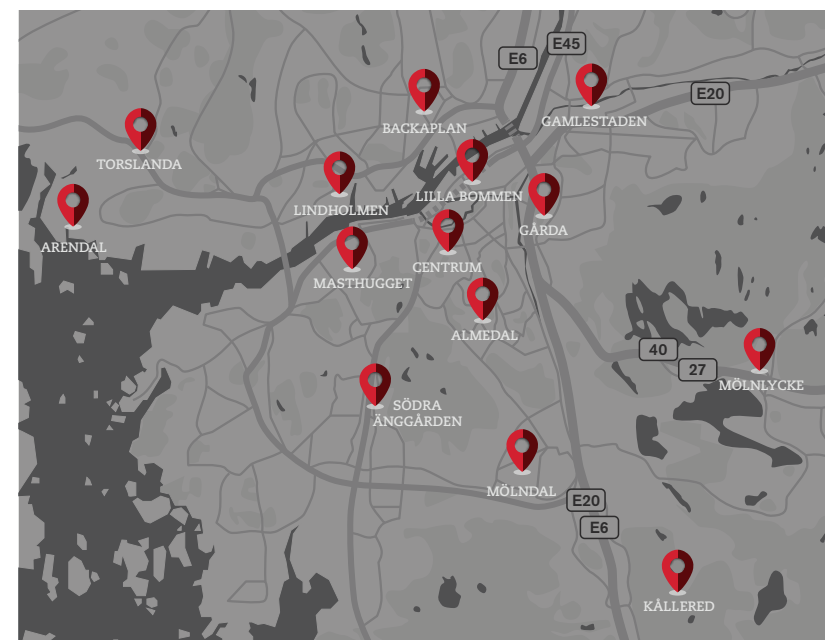
Långsiktig stadsutveckling

Platzer är 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.

Vi vill bidra med kunskande och resurser där vi har mest att tillföra, i några av de områden som Göteborgs Stad öronmärkt som strategiskt viktiga för att staden ska få den mest gynnsamma utvecklingen. Områdenas profil varierar och lockar därför företag med olika typer av behov. Några områden har redan en tydlig inriktning, andra är under omvandling. Att utveckla hela områden är en viktig del i vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Under 2024 har vi fortsatt stärka samtliga områden där vi är aktiva. I Södra Änggården kunde vi välkomna närmare 900 elever och personal till den nybyggda Internationella Engelska skolan, det första steget i färdigställandet av en helt ny stadsdel som inom några år kommer omfatta 2 000 bostäder, arbetsplatser, butiker och restauranger. I Gamlestaden återställer vi Göteborgs äldsta industribyggnad, Sockerbruket i Gamlestadens Fabriker som stod klart 1733, och ger plats för ett nytt restaurangkluster som stärker den växande mat- och dryckesscenen i området. I Mölndal, en av Sveriges tre främsta tillväxtkommuner, tillträdde vi i slutet av 2024 kontorsfastigheten Mimo vilken gör oss till en av de största aktörerna i detta expansiva och dynamiska område. I Mimos MåBraKontor® ligger fokus på det mänskliga välmåendet, att människor ska må bra och trivas. I Arendal har vi påbörjat en större områdesutveckling tillsammans med bland andra Stena Line (som etablerar sin färjetrafik i området under 2028) för fortsatt utveckling i ett av Sveriges bästa logistiklägen.

Här är vi med och utvecklar Göteborg



Finansiering

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt och våra fastigheter utgör ett betydande värde. Val av kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Vi bedriver vår verksamhet under balanserat finansiellt risktagande och diversifierad finansiering.

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 27 och not 3 sidan 38).

Eget kapital

Vid utgången av 2024 svarade eget kapital för 39 procent (42) av vår finansiering, vilket motsvarar soliditeten. Vårt mål är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 30 procent.

Lånefinansiering

Lån hos bank och kapitalmarknadsfinansiering svarade för 50 procent (47) av vår finansiering. Av detta utgjordes den 31 december 67 procent (77) av banklån, 25 procent (19) av obligationer samt 8 procent (4) av företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick till 15 840 mkr (13 952), motsvarande en belåningsgrad fastighet om 52 procent (49). Justerat för likviditet om 391 mkr (167) uppgick netto belåningsgrad fastighet till 51 procent (49). Vårt mål är att över tid inte överstiga 50 procent. De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 40 procent och som högst 66 procent. Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som ska omförhandlas under 2025 samt årets planerliga amorteringar på långfristiga lån. Sedan 2018 har vi lån i sex banker varav den största långgivaren vid årsskiftet stod för 24 procent. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,0).

Hållbar finansiering utgjorde vid utgången av 2024 67 % (65) 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.

För direktfinansiering via kapitalmarknaden har vi ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Under året presenterades ett uppdaterat grönt ramverket vilket, likt det tidigare, erhölet betyget "Medium Green" i en oberoende granskning av Standard & Poor's Shades of Green. Under året emitterades 1 700 mkr (0) gröna obligationer, varav 1 100 mkr under det uppdaterade gröna ramverket, medan 400 mkr förföll. Det innebar att utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgick till 2 600 mkr (1 300) vid utgången av 2024. Vid samma tidpunkt fanns 1 255 mkr (505) i utestående certifikat. Vår obligationsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) utgjordes av fyra gröna obligationer om sammanlagt 1 344 mkr (1 344). Samtliga våra gröna obligationer är noterade på Nasdaq Sustainable Bonds List. Som komplement till den gröna finansieringen fanns även 500 mkr i utestående hållbarhetslänkade banklån. Läs mer om vår hållbara finansiering på sidan 92.

Räntebindning och derivat

Genomsnittlig räntebindningstid, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december 2024 till 2,9 år (2,8). Per den 31 december var genomsnittlig ränta inklusive derivat 3,53 procent (4,04) exklusive outnyttjade kreditlöften och 3,68 procent (4,15) inklusive outnyttjade kreditlöften. Den lägre utgående snitträntan berodde främst på lägre Stibor. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,3 ggr (2,2). Räntetäckningsgraden utgörs av förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto. Med hänsyn tagen till utdelningar från intressebolag/JV uppgick räntetäckningsgraden till 2,4 ggr (2,6).

Den aktiva utestående volymen derivat var vid årsskiftet 10 920 mkr (8 270). Under året ingicks nya ränteswappar om 3 650 mkr, varav 300 mkr har forwardstart, medan 700 mkr avslutades eller förföll.



OMRÅDE: MEDICINAREBERGET
FASTIGHET: BIOTECH CENTER, ÄNGGÅRDEN 36:2

FINANSIERING

Stängningsbara swappar utgör 1 000 mkr av volymen. Marknadsvärdet var netto 251 mkr (230), vilket för hela året innebar en värdeförändring om 21 mkr (–380). Generellt är strategin att behålla derivaten under deras fulla löptid. När derivaten förfaller är värdet alltid noll.

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 2024 uppgick likvida medel till 391 mkr (167). Därutöver fanns outnyttjade lånelöften om 3 340 mkr (2 250) samt outnyttjade checkkrediter om 100 mkr (100).

Säkerheter

Av räntebärande skulder var 11 985 mkr (12 147) säkerställda med pantbrev vilket motsvarade 76 procent (87) av räntebärande skulder och 39 procent (43) av fastighetsvärdet. Andelen ej säkerställd finansiering utgjorde 24 procent (13) och bestod av vårt MTN-program och företagscertifikat. Säkerheter utgjordes främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement lämnar moderbolaget i vissa fall pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 7 034 mkr (7 157).

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 procent och en soliditet på minst 25 procent. 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. Betyget bekräftades i juni 2024. Efter periodens utgång den 23 januari höjde NCR utsikterna till stabila och bekräftade bolagets kreditbetyg BBB–. Samtidigt höjdes bolagets instrument-rating till BBB– från BB.

Finanspolicy

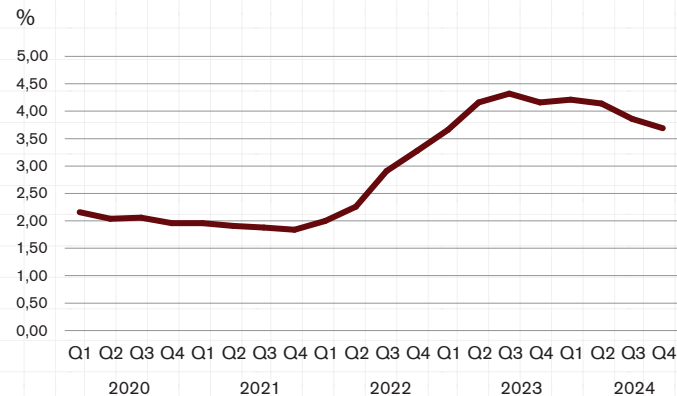
	Mandat	Utfall 2024-12-31
Soliditet, %	>30	39
Belåningsgrad fastighet, över tid ej överstigande, %	50	52
Lånevolym hos en bank, %	<35	24
Andel låneförfall inom ett år ¹ , %	<35	18
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	>2	2,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2–5	2,9
Andel räntebindning som förfaller inom ett år, %	20–60	42

1 exkl företagscertifikat

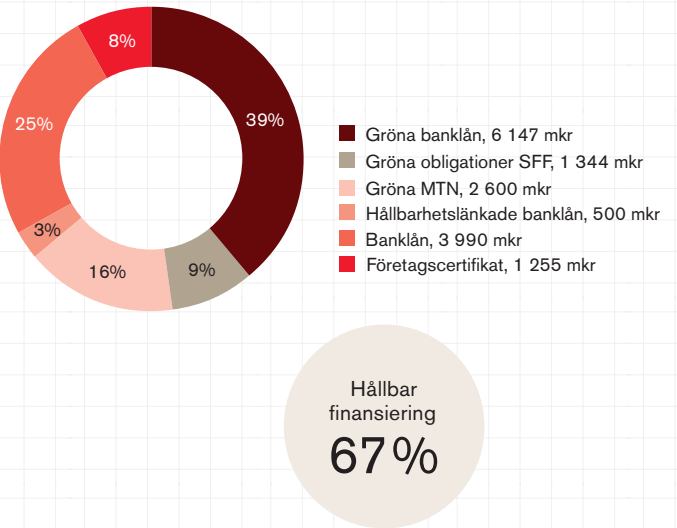
År	Ränteförfall		Låneförfall			
	Räntebärande volym, mkr	Snitterränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat mkr	varav bank, mkr	varav kapitalmarknad, mkr
0–1	6 690	6,03 ¹	4 456	3 755	1 526	2 229
1–2	—	—	5 892	5 892	4 396	1 496
2–3	2 100	1,48	6 302	3 663	3 063	600
3–4	2 180	1,55	1 171	1 171	671	500
4–5	1 550	1,58	874	874	500	374
5–6	1 400	1,52	485	485	485	—
6–7	420	1,54	—	—	—	—
7–8	450	2,42	—	—	—	—
8–9	600	2,67	—	—	—	—
9–10	450	2,73	—	—	—	—
Totalt	15 840	3,53	19 180	15 840	10 641	5 199

1 Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 4,17 %.

Utgående genomsnittsränta



Räntebärande skulder



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746–6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2024. 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, Mid Cap.

Affärsidé

Platzer affärsidé är att skapa hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg.

Finansiella mål

Platzer har följande finansiella mål:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med halvårsrapporten publicerades ett uppdaterat grönt finansieringsramverk. Det uppdaterade gröna ramverket innebär att Platzer skapar ett ännu starkare incitament för att fortsätta det långsiktiga hållbarhetsarbetet och koppla det till finansieringsbehovet. Ramverket har utformats i enlighet med de senaste principerna för gröna

obligationer och gröna lån och har tagit hänsyn till EU Taxonomins kriterier. Emissionslikviden från de gröna medlen används för fortsatt utveckling mot mer klimatsmarta fastigheter och projekt som bidrar till klimatomställningen.

Ett stort steg i Platzers stadsutvecklingsarbete nåddes när den nybyggda skolan i Södra Änggården vid höstens terminsstart öppnade för elever i årskurs F–9. Färdigställandet av skolan är starten på omvandlingen från industriområde till en levande stadsdel som Platzer drivit under flera år.

I december förvärvades den nybyggda kontorsfastigheten Mölndal Kungsfisken 7 (Mimo) i Mölndals innerstad till ett underliggande fastighetsvärde om 1 780 mkr. Vid tillträdet var fastigheten uthyrd till drygt 80 %.

Senare i december realiserades försäljning av bostadsbyggrätten Högsbo 3:12 i Södra Änggården till ett underliggande fastighetvärde om 192 mkr.

Resultat

Hyesintäkterna uppgick till 1 670 mkr (1 453), en ökning med 15 %. Jämförbart bestånd ökade med 6 % och förklaras främst av indexökning, tidigare genomförda omförhandlingar samt ökade hyrestillägg. Indexökning under året uppgick till 71 mkr, varav 53 mkr återfinns i jämförbart bestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 93 % (92).

Fastighetskostnaderna uppgick till –356 mkr (–321), en ökning motsvarande 11 %. Faktisk kostnadsökning var dock 9 %, vilket förklaras av att kvartal 4 i år belastats med 3 mkr som avsåg kvartal 4 föregående år. I jämförbart bestånd ökar fastighetskostnaderna med 1 %. Vid korrigering är kostnaderna i jämförbart bestånd –0,4 % lägre jämfört med före-

gående år. Kostnader för media minskar, vilket främst beror på lägre elpris och förbrukning, medan kostnader för underhåll ökar. I totala fastighetskostnader ingår befarade kundförluster om –6 mkr (1), varav –3 mkr (1) återfinns inom jämförbart bestånd. Driftsöverskottet ökade under året med 16 % (21) till 1 314 mkr (1 132). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 8 % (12). Överskottsgraden uppgick till 79 % (78). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,5 % (4,1).

Årets förvaltningsresultat uppgick till 714 mkr (609), motsvarande 5,96 kronor per aktie (5,08), en förbättring med 17 %. Ökningen förklaras främst av god driftsöverskotttillväxt i så väl jämförbart bestånd som färdigställda projekt och förvärv. Kostnader för central administration uppgick under året till –67 mkr (–59) varav –2 mkr avser kostnad till följd av organisationsförändringar.

Årets andel av resultat i joint venture och intresseföretag uppgick till 33 mkr (–75) där 34 mkr (30) avser förvaltningsresultat. Se vidare not 28 för beskrivningar av andelar i intresseföretag och joint venture.

Årets finansnetto uppgick till –567 mkr (–494) och inkluderar aktiverad ränta om 19 mkr (24). Finansnettot har påverkats negativt av högre räntenivåer och högre genomsnittlig skuldvolym. Lånevolymen var i genomsnitt drygt 1 200 mkr högre än föregående år till följd av genomförda investeringar. Årets genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 4,1 % (3,9).

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under året till –215 mkr (–1 277) varav orealiserad värdeförändring uppgick till –220 (–1 282) och realiserad värdeförändring till 5 mkr (5).

Under året har vi bedömt att direktavkastningskraven har ökat och att det genomsnittliga direktavkastningskravet (yield) i värderingen på bokslutsdagen uppgick till 5,10 % (5,07). Av årets värdeförändring

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

utgör –452 mkr (–2 082) förändrat avkastningskrav, –4 mkr (406) förändrat kassaflöde, 71 mkr (0) byggrätter och förvärv samt 165 mkr (399) projekt- och förädlingsvinster.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick under året till 21 mkr (–380).

Årets resultat efter skatt uppgick till 355 mkr (–943), motsvarande 2,96 kronor per aktie (–7,87).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 925 mkr (740). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –2 328 mkr (–2 624). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om –743 mkr (–1 369) och är i kassaflödet justerat med 19 mkr (24) aktiverad ränta i genomförda investeringar. Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med –239 mkr, till 224 mkr (–50).

Likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 391 mkr (167). Utöver likvida medel fanns beviljade kreditfaciliteter och outnyttjade checkkrediter om 3 440 mkr (2 350).

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 12 596 mkr (12 480). Soliditeten uppgick per samma dag till 39 % (42). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 105,13 kr (104,16) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NRV till 122,57 kr (121,19).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 15 840 mkr (13 952), vilket motsvarade en belåningsgrad om 52 % (49). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt årets planenliga amorteringar på långfristiga lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2024 till 2,9 år (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,0).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till –164 mkr (210), varav –55 mkr (–23) avser aktuell skattekostnad och –109 mkr (233) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade

skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 87 mkr (29). 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 tre affärsområden:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik
- Affärsområde utveckling

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

Till sitt stöd har affärsområdena koncerngemensamma funktioner. Idag består koncern- och stabsfunktionerna av vår vd tillsammans med finans/ekonomi/fastighetsanalys, kommunikation/marknad, hållbarhet, verksamhetsutveckling/it/inköp, hr och sälj/uthyrning.

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

Fastighetsbeståndet

Platzer ägde vid årsskiftet 2024/2025 totalt 86 fastigheter (77) inkluderat 5 (5) delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 14 projektfastigheter (21), varav 1 (2) är delägd. Fastigheterna har ett verkligt värde om 30 372 mkr (28 250) exklusive intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 038 000 kvm inklusive intressebolag, vilka fördelade sig på kontor 49 % (50), industri 38 % (37) och övrigt 13 % (13). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 93 % (92). Totalt hade Platzer 740 lokalhyresavtal (695) vid årsskiftet 2024/2025 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 741 mkr (1 616). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 65 mkr (59). De tio största hyresavtalen stod för 32 % (34) av den kontrakterade årshyran. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 52 månader (52).

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 2024/2025 uppgick det konsoliderade fastighetsvärdet inklusive fastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning till 30 372 mkr (28 250) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,10 % (5,07).

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

Efter rapportperiodens utgång har rekrytering av Platzers nya cfo, Jakob Nilsson färdigställts. Han tillträder rollen under sommaren 2025. Den 17 januari tecknades avtal om försäljning av skolfastigheten Högsbo 55:13 där frånträde sker 28 februari 2025.

Inom vår finansieringsverksamhet höjdes efter räkenskapsårets slut investment grade kreditbetyg som Nordic Credit Rating (NCR) fastställt från BBB– med negativa utsikter till stabila. Samtidigt lyfter NCR Platzers instrument-rating från BB+ till BBB–. Ratingen som bekräftades i juni 2024 har därmed lyfts.

Utsikter för 2025

Platzers verksamhet fokuserar på uthyrning, kassaflöden och hållbara affärer, vilket ger en grund för fortsatt tillväxt. Vi kommer under 2025 att frånträda bostadsbyggrätter i Södra Änggården och har en option att förvärva färdigställda projekt från vårt joint venture Sörreds Logistikpark.

Vår, från NCR, uppgraderade rating ger oss ytterligare förbättrade förutsättningar för att säkerställa framtida tillgång till likviditet och möjliggöra fortsatt tillväxt.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Intjäningsförmåga

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2024. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2025. Avdrag görs för fastighetskostnader utfall rullande 12 månader. Intjäningsförmågan är ej att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende hyres- och kostnadsutveckling samt vakanser.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra affärsområden kontor och industri/logistik. Nedanför raden Summa Platzer exkl intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %.

Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Tecknade avtal med inflyttning om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal redovisas i egen tabell.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknads-hyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Med hyresintäkter avses kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter inklusive periodiserade om cirka 32 mkr. 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.

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % exklusive uppsagda hyresavtal, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i helårsutfallet för 2024 uppgick till 79 % och för fjärde kvartalet 2024 till 77 %.

Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	8	73 974	4 379	262	88	231	180	78
Övriga innerstaden	18	225 206	10 753	670	94	632	497	79
Centrala Göteborg	26	299 180	15 132	932	93	863	677	78
Östra Göteborg	7	119 760	2 987	236	94	221	170	77
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 680	1 444	104	95	99	76	77
Norra/östra Göteborg	11	158 440	4 431	340	94	320	246	77
Västra Göteborg	6	33 002	931	63	90	57	46	81
Mölndal	5	60 099	2 552	168	96	161	132	82
Södra/västra Göteborg	11	93 101	3 483	231	94	218	178	82
Summa förvaltningsfastigheter kontor	48	550 721	23 046	1 503	93	1 401	1 101	79
Projektfastigheter kontor	11	—	542	0	0	0	–1	—
Summa kontor exkl intresseföretag	59	550 721	23 588	1 503	93	1 401	1 100	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	20	424 652	6 729	453	89	404	346	86
Projektfastigheter industri/logistik	2	—	55	1	100	1	1	100
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	22	424 652	6 784	454	89	405	347	86
Summa Platzer exkl intresseföretag	81	975 373	30 372	1 957	92	1 806	1 447	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 450	2 856	161	99	159	130	82
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	14 850	461	19	100	19	18	95

Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 juli 2025:	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, helägt	7	—	7
Förvaltningsfastigheter, intressebolag	3	—	3

Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2025:	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, helägt	43	1	44
Förvaltningsfastigheter, intressebolag	8	—	8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i 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 företrädna 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 inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlättna 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.

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	5,9	14,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,5	8,9
State Street Bank and Trust Co	1,7	4,2
SEB Investment Management	1,6	3,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)	1,4	3,4
Handelsbanken fonder	1,2	3,0
JP Morgan Chase Bank	1,0	2,4
Övriga ägare	10,2	25,4
Totalt utestående aktier	100	100

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 sidorna 67–74.

Styrelsens arbete

Platzers styrelse består av sex 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 2024 att nedanstående huvudsakliga riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från beslutade 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 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.

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 14 mkr (17) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 21 mkr (–380). Resultat efter skatt var 239 mkr (339).

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 220 274 114
Årets resultat	239 356 980
Summa	4 859 575 970
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 2,10 kr per aktie	251 613 312
I ny räkning överförs	4 607 962 658
Summa	4 859 575 970

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 21 mars 2025 och den andra avstämningsdagen 26 september 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 44 % 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 med två procentenheter, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 29 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 38 % och är därmed oförändrad jämfört med före utdelningsförslaget. 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.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 1:1
Vid (åter)invigningen av Aria den 4 juni sjöng sopranen Henrikka Gröndahl bland annat Aria ur operan Gianni Schicchi av Puccini.

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 17) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på sidorna 38–39.

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

	L	M	H	
H	G R	E L		
M	I	F M N O P	A B C D	
L	K Y	H J T	Q S U V X	
	L	M	H	PÅVERKAN
	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		Samman- vägd risk	Hantering	Gradering av risker							
Risk	Beskrivning	Påverkan	Sannolikhet			1	2	Låg	3	4	Medel	5	6
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 marknads-specifika 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. EU:s kommande krav på energiprestanda kan innebära att fastigheter med sämre prestanda kraftigt påverkas värdemässigt och blir svårsålda tillgångar.	3	2	6	Genom att vara långsiktiga ägare som koncentrerar 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, i så stor utsträckning som möjligt ha flerbukarhus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Vi har även god spridning på våra hyresavtal. De 10 största hyreskontraktens andel av kontrakterad årshyra uppgick till 32 % (34), varav det största svarade för 5 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 investeringar utvärderas så att en balanserad och rimlig avkastning kan tryggas och hyreskontrakt kan säkras.							
D	Organisatorisk och operationell risk	Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare. Risker inom detta finns inom följande områden: ▪ Bristande förmåga att attrahera och behålla rätt kompetens ▪ Avsaknad av effektivitet i definierade roller, ansvar och arbetsprocesser ▪ Brist på sund kultur och god affärsetik ▪ Brist på jämställdhet och mångfald ▪ Brister i fysisk arbetsmiljö	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. Vi eftersträvar jämn könsfördelning och arbetar för att komplettera organisationen med personer med olika bakgrund, utbildning och erfarenhet. Systematiskt arbetsmiljöarbete utgör en naturlig del i den dagliga verksamheten. För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar vi nära våra entreprenörer.							



RISKER OCH RISKHANTERING

						Gradering av risker								
						1	2	Låg	3	4	Medel	5	6	Hög
		Gradering		Sammanvägd risk	Hantering									
Risk	Beskrivning	Påverkan	Sannolikhet											
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 sk. ransomware-attacker. 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. Våra medarbetare genomgår löpande IT-säkerhetsutbildningar.								
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 upparbetade rutiner och processer för inköp och tydligt ansvarsmandat för projektansvariga och andra medarbetare. Vi arbetar för att samla inköpen hos godkända ramavtalsleverantörer som kan leva upp till våra krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har vi upparbetat långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Misstankar om korruption eller oetiskt uppförande kan anmälas via Platzers visseblåsarfunktion.								
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, hyresgäst Anpassningar, värme och kyla samt transport- och servicefordon + 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 - Vattenförbrukning	2	1	2	Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och är integrerat i verksamheten genom hela värdekedjan, dvs 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, liksom begränsning av utsläpp från köldmedia. Medvetenhet vid materialval och återbruk är en viktig fråga både i nybyggnationsprojekt och i ombyggnationsprojekt. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster, bland annat som en del av de gröna hyresavtalen, arbetar vi tillsammans för minska fastigheternas negativa miljöpåverkan. I det område där vi verkar är vattenbrist ingen risk, men vi följer vattenförbrukningen i vår förvaltning och installerar vattenbesparande produkter vid ombyggnationer.								
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		Samman- vägd risk	Hantering	Gradering av risker								
						1	2	Låg	3	4	Medel	5	6	Hög
Risk	Beskrivning	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. Det turbulenta geopolitiska läget är komplext och kan för Sverige och Göteborg innebära ekonomiska konsekvenser i exempelvis energipriser och störningar i leveranskedjor. Utkomsten av presidentvalet i USA pekar på ökad protektionism, vilket både kan påverka Göteborgs exportberoende industri samt när och hur snabbt återhämtningen från nuvarande lågkonjunktur sker.	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 var 52 månader vid utgången av 2024) 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. Vakanserna i Göteborgsområdet har på kontorssidan ökat på grund av stora tidigare tillskott av kontorsyta, yteffektivisering och pågående lågkonjunktur. Trenden bedöms vända i takt med att konjunkturen vänder, vilket dock kan ta tid.	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 pga 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 (uppdateras när rapporten är klar). 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. 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 finanspolicyn. De flesta hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI).								

1 2 Låg 3 4 Medel 5 6 Hög

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 38.
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 förskotts faktureras och betalas normalt i förskott.



Resultaträkning koncernen

Mkr	Not	2024	2023
	5		
Hysesintäkter	6	1 670	1 453
Fastighetskostnader	7	−356	−321
Driftsöverskott		1 314	1 132
Central administration	4, 7, 8, 30, 33	−67	−59
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat	29	33	−75
–varav förvaltningsresultat		34	30
–varav värdeförändringar		62	−70
–varav skatt		−15	13
–varav övrigt		−48	−48
Finansiella intäkter	10	10	7
Finansiella kostnader	10	−577	−501
Resultat inklusive resultat från joint ventures och intresseföretag		713	504
–varav totalt förvaltningsresultat		714	609
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9, 12	−215	−1 277
Värdeförändring finansiella instrument	9	21	−380
Resultat före skatt		519	−1 153
Skatt på årets resultat	11	−164	210
Årets resultat		355	−943
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		355	−943

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.

Resultat per aktie	2024	2023
Årets resultat	355	−943
Resultat per aktie, kr	2,96	−7,87
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	119 816	119 816
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 816

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.



Balansräkning koncernen

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	29 448	28 250
Nyttjanderätter	13	30	30
Maskiner och inventarier	14	24	24
		29 502	28 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	28, 29	641	673
Andra långfristiga fordringar	18	11	11
Derivatinstrument	18, 24	261	243
Summa anläggningstillgångar		30 415	29 231
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	16, 18	34	13
Övriga fordringar	18	81	217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	172	145
Likvida medel	17, 18, 19	391	167
Tillgångar som innehas för försäljning	12, 20	924	—
Summa omsättningstillgångar		1 602	542
SUMMA TILLGÅNGAR		32 017	29 773

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	12	12
Övrigt tillskjutet kapital		2 400	2 400
Balanserat resultat		9 829	11 011
Årets resultat		355	−943
Summa eget kapital		12 596	12 480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	13 339	9 988
Uppskjuten skatteskuld	11	2 341	2 270
Övriga långfristiga skulder	18	—	22
Långfristig skuld nyttjandrättstillgångar	13	30	30
Andra avsättningar	18, 22	139	128
Summa långfristiga skulder och avsättningar		15 849	12 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	2 501	3 964
Leverantörsskulder	18	20	75
Skatteskulder		54	44
Övriga kortfristiga skulder	18	148	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	839	577
Derivatinstrument	18, 24	10	13
Summa kortfristiga skulder		3 572	4 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 017	29 773



Förändringar i eget kapital koncernen

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
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		
Ingående eget kapital 2024-01-01	12	2 400	10 068	12 480	12 480
Årets resultat			355	355	355
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-239	-239	-239
Summa transaktioner med aktieägare			-239	-239	-239
Utgående eget kapital 2024-12-31	12	2 400	10 184	12 596	12 596
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,00		

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



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 1:29
HYRESGÄST: DFDS

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten	37		
Driftsöverskott		1 314	1 132
Central administration		-63	-55
Erhållen utdelning från joint venture och intressebolag		65	160
Erhållen ränta		10	7
Erlagd ränta		-595	-525
Betald skatt		-29	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		702	694
Förändring kortfristiga fordringar		94	40
Förändring kortfristiga skulder		129	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		925	740
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-743	-1 369
Förvärv förvaltningsfastigheter		-1 768	-1 463
Försäljning av förvaltningsfastigheter		188	253
Förvärv andelar i intresseföretag		—	-35
Investering i övrigt		-5	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 328	-2 624
Finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder		-4 771	-2 941
Nyupplåning räntebärande skulder		6 659	5 070
Förändring långfristiga fordringar		0	0
Förändring långfristiga skulder		-22	-20
Lämnad utdelning		-239	-275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 627	1 834
Årets kassaflöde		224	-50
Likvida medel vid årets början		167	217
Likvida medel vid årets slut		391	167



Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	31	14	17
Rörelsens kostnader	4, 33	-14	-17
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	10	391	400
Finansiella intäkter	10	508	527
Finansiella kostnader	10	-341	-303
Förvaltningsresultat		558	624
Värdeförändring derivatinstrument	9	21	-380
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		579	244
Bokslutsdispositioner	32	-422	21
Skatt	11	82	74
Årets resultat		239	339

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



OMRÅDE: MÖLNDAL
FASTIGHET: MIMO, KUNGSFISKEN 7



Balansräkning moderbolaget

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	1 965	1 965
Uppskjuten skattefordran	11	37	—
Fordringar hos koncernföretag	18	7 259	4 070
Andra långfristiga fordringar	18	8	7
Derivatinstrument	18	261	243
Summa anläggningstillgångar		9 530	6 285
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	6 073	7 811
Övriga kortfristiga fordringar	18	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41	48
Likvida medel	17, 18	28	5
Summa omsättningstillgångar		6 143	7 868
SUMMA TILLGÅNGAR		15 673	14 153

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	21	2 400	2 400
Balanserat resultat		2 221	2 122
Årets resultat		239	339
Summa fritt eget kapital		4 860	4 861
Summa eget kapital		4 872	4 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	7 593	5 425
Uppskjuten skatteskuld	11	—	45
Pensionsförpliktelse	22, 26	8	7
Summa långfristiga skulder		7 601	5 477
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	1 146	1 248
Leverantörsskulder	18	0	0
Skulder till koncernföretag	18	1 997	2 503
Övriga kortfristiga skulder	18	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	47	39
Derivatinstrument	18, 24	10	13
Summa kortfristiga skulder		3 200	3 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 673	14 153



Förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat		
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	12	2400	2 122	339	4 873
Årets resultat				239	239
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			339	-339	—
Utdelning			-239		-239
Summa transaktioner med aktieägare			100	-339	-239
Utgående eget kapital 2024-12-31	12	2 400	2 221	239	4 873

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,10 kr (2,00), totalt 239 mkr (240) 2025 avseende räkenskapsåret 2024.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	37	0	0
Erhållen ränta		508	527
Erlagd ränta		-341	-303
Betald skatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		167	224
Förändring kortfristiga fordringar		2 148	-1 045
Förändring kortfristiga skulder		-931	-726
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 384	-1 547
Investeringsverksamheten			
Försäljning andelar i koncernföretag		—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	—
Finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder		-1 748	-1 141
Nyupplåning räntebärande skulder		3 814	2 981
Förändring långfristiga fordringar		-3 188	-16
Lämnad utdelning		-239	-275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 361	1 549
Årets kassaflöde		23	2
Likvida medel vid årets början		5	3
Likvida medel vid årets slut		28	5

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 februari 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 19 mars 2025.

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 (derivatinstrument) 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 2024 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. Ytterligare faktorer som kan påverka bedömningen av koncernen framgår av not 3 Finansiell riskhantering. 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. Fastighetsvärderingen görs utifrån individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknades avkastningskrav. För närmare beskrivning av uppskattningar och bedömningar som använts vid fastställande av förvaltningsfastigheternas värde per balansdagen se not 12.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör förvärvet antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvets huvudsakliga syfte är att förvärva fastighet. Förvärvet innefattar inte organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Sådant förvärv klassificeras som rörelseförvärv. 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.

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2024 bedöms inte ha väsentlig påverkan på Platzers finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid. IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av Platzers rapporter. Koncernen har påbörjat utvärdering av effekter av IFRS 18. Inga övriga förändringar av IFRS eller IFRIC tolkningar som godkänts av EU men ännu inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på Platzers finansiella rapportering.

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 utdelning till Platzers aktieägare. 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.

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 avkast-

NOT 2 FORTS.

ningen 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. Detta resultat justeras för att överensstämma med IFRS. 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 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 kommersiella lokaler. Läs mer om hyresintäkter i not 6.

Platzer som leasetagare

Platzer leasingavtal utgörs huvudsakligen av två tomträtter vilka redovisas som 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 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 innehas 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.

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.

NOT 2 FORTS.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad 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 framåtblickande 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 uppträder 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 hyresgästanpassningar 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, leverantörskulder 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 23.

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 Platzer's 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. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Finanspolicyn fastställer hur kontroll- och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicyn ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policyn 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 nettoreultat negativt. Under 2024 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), 10 920 mkr (8 270) av den räntebärande skulden på 15 840 mkr (13 952). Därutöver finns derivat om 300 mkr med forwardstart 2025. Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk. Den genomsnittliga räntan inklusive löften för outnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 3,68 % (4,15). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,9 år (2,8). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 42 % (45).

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 49 mkr (60) respektive minskning med 49 mkr (54). 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 realiserad värdeförändring av derivatens marknadsvärde med cirka 468 mkr (393) respektive cirka -517 mkr (-400). 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 23 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 förfallodagen. Platzer's kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

Kreditkvalitet

Platzer's placeringspolicy är att minimera kreditrisk genom att placera endast i godkända likvida instrument, välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Platzer's placeringar kan göras genom inlåning i bank eller genom köp av räntebärande värdepapper. Enligt policyn 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 2024 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 391 mkr (167) är placerade hos bank med lägst kreditrating A (Short-term).

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument 251 mkr (230) 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 2024 uppgick fullgoda hyresfordringar till 34 mkr (13). Koncernens kreditförluster uppgick under 2024 till 6 mkr (1). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.



NOT 3 FORTS.

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.

För att identifiera kommande betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med en månad respektive ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn. 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 2024 hade koncernen likvida medel om 391 mkr (167). Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 340 mkr (2 250). 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 23 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 2024 har Platzer lånat 1 344 mkr (1 344) genom gröna obligationer utgivna av SFF,

oförändrat sedan föregående årsskifte. Sedan augusti 2021 har Platzer ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året presenterades ett uppdaterat grönt ramverk. Under året emitterades 1 700 mkr (0) i gröna obligationer under MTN-programmet medan 400 mkr förföll. Utestående volym under MTN programmet är 2 600 mkr (1 300). Totalt är 67 % (65) 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 1 255 mkr (505) i utestående certifikat.

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Medelantal anställda	2024	varav män	2023	varav män
Moderbolaget	1	—	1	0
Dotterföretag	84	45	82	44
Koncernen totalt	85	45	83	44

Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2024		2023	
	Antal på balansdagen	varav män	Antal på balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	6	5	8	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	2	7	3
Totalt	14	7	15	8

Koncernen hade per årsskiftet 85 anställda (85), varav 40 kvinnor (38). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 1 kvinnor (1). Vid årsskiftet hade Platzer 6 styrelseledamöter (8) inklusive ordförande, varav 1 kvinnor (3). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (7) inklusive vd, varav 6 kvinnor (4) per årskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner	65,6	64,0	6,7	8,3
Sociala avgifter	23,1	22,6	2,4	2,9
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	9,4	9,7	1	1,3
Totalkostnad för ersättningar till anställda	95,7	93,8	9,8	12,1



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA VESTA, GÅRDA 2:12

NOT 4 FORTS.

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024		2023		2024		2023	
	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	1,2	—	0,5	—	1,2	—	0,5	—
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	2	—	1,6	—	2	—	1,6	—
Verkställande direktör	3,5	1	6,1	1,3	3,5	1	6,1	1,3
Övriga ledande befattningshavare	10,8	2,8	8,2	2,0	—	—	—	—
Övriga anställda	48,1	5,6	47,5	6,4	—	—	—	—
Totalt	65,6	9,4	64,0	9,7	6,7	1	8,3	1,3

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 8 personer, som tillsammans med verkställande direktören ingår eller under 2024 har ingått i bolagets ledningsgrupp. Vid balansdagen var det totalt 8 personer exkl vd som ingick i ledningsgruppen. En av dessa befattningshavare är anlitad på konsultbasis och ej anställd i bolaget varför ersättning till denna person ej ingår i ersättningssammanställningen ovan. Ytterligare 2 personer har under delar av 2024 ingått i bolagets ledningsgrupp varför ersättning som utbetalats till dessa ingår i redovisningen ovan. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. 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 uöver 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 2024.

Ersättning till styrelse

På årsstämman 2024 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 700 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 19 mars 2025. I tabellen nedan redovisas sådan ersättning som utbetalats under 2024.

NOT 4 FORTS.

Ersättningar och övriga förmåner 2024

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande Charlotte Hybinette (slutat som styrelsens ordförande och styrelse- ledamot per 2024-03-20)	0,6	—	—	—	—	0,6
Styrelseledamot/styrelseordförande Henrik Forsberg Schoultz (tillträdde som styrelsens ordförande per 2024-03-20)	0,6	—	—	—	—	0,6
Styrelseledamot Anders Jarl	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,4	—	—	—	—	0,4
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	—	—	—	—	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,3	—	—	—	—	0,3
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,4	—	—	—	—	0,4
Vd Johanna Hult Rentsch	3,4	0,1	—	1	—	4,5
Övriga ledande befattningshavare (9 antal)	10,3	0,6	—	2,8	—	13,7
Summa	16,8	0,7	—	3,8	—	21,3

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



OMRÅDE: SKEPPSBRON
FASTIGHET: INOM VALLGRAVEN 49:1
HYRESGÄST: RESTAURANG NOMI



Not 5 Segmentsredovisning

I koncernens interna rapportering följs verksamheten upp i tre affärsområden varav två förvaltningssegment (kontor och industri/logistik) samt ett projektsegment (utveckling). Uppföljning och intern rapportering av segmenten sker löpande till vd, som identifierats som bolagets högsta verkställande beslutsfattare. Bolagets projektbestånd rapporteras från och med 2024 i ett eget segment (utveckling) efter att tidigare rapporterats inom kontor respektive industri/logistik. Men anledning av förändringen har jämförelsetal justerats.

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. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell där respektive intresseföretags totala andel ingår, oaktat vår ägarandel.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkter från en enskild kund överstiger 10 % av koncernens totala intäkter. Ingen av Platzer's kunder står för mer än 10 % av koncernens totala intäkter under 2024.

Segmentsredovisning helägda fastigheter

Mkr	Kontor		Industri/ Logistik		Utveckling		Koncern- gemensamt		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	1 267	1 144	402	307	1	2	—	—	1 670	1 453
Fastighetskostnader	-288	-259	-67	-58	-1	-4	—	—	-356	-321
Driftsöverskott	979	885	335	249	0	-2	—	—	1 314	1 132
Central administration							-67	-59	-67	-59
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures							33	-75	33	-75
Finansnetto							-567	-494	-567	-494
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag							-601	-628	713	504
– förvaltningsresultat									714	609
Värdeförändring förvaltningsfastigheter							-215	-1 277	-215	-1 277
Värdeförändring finansiella instrument							21	-380	21	-380
Värdeförändring finansieringsavtal							—	—	—	—
Resultat före skatt							-795	-2 285	519	-1 153
Skatt på årets resultat							-164	210	-164	210
Årets resultat							-959	-2 075	355	-943
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	23 046	20 649	6 729	5 861	597	1 740	—	—	30 372	28 250
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	2 397	-778	868	1 977	-1 143	57	—	—	2 122	1 256



NOT 5 FORTS.

Segmentsredovisning intressebolag

Mkr	Kontor		Industri/ Logistik		Utveckling		Koncern- gemensamt		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	152	134	22	—	0	2	—	—	174	136
Fastighetskostnader	–28	–26	–12	—	–0	–1	—	—	–40	–27
Driftsöverskott	124	108	10	—	0	1	—	—	134	109
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	2 856	2 780	351	—	110	291	—	—	3 317	3 071
Varav investeringar/förvärv/avytttring/värdeförändring under året	76	49	351	—	–181	–895	—	—	246	–846



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 avseende befintliga operationella leasingavtal redovisade per förfalloår presenteras enligt följande:

	2024			2023		
	Hyresintäkt	Antal	Andel, %	Hyresintäkt	Antal	Andel, %
2024	—	—	—	245	191	15
2025	259	217	15	217	164	13
2026	326	165	19	320	131	20
2027	371	172	21	267	123	17
2028	200	88	11	138	31	9
2029	168	46	10	138	25	8
2030-	417	52	24	291	30	18
Total	1 741	740	100	1 616	695	100
P-hus/övrigt	65			59		
Total	1 806			1 675		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 208 mkr, vilket motsvarar 12 % av de totala hyresintäkterna för 2024.

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

	Koncernen	
	2024	2023
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag		
Fastighetskostnader	–356	–321
Central administration	–67	–59
Summa	–423	–380
Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader)	–86	–84
Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader)	–190	–172
Underhåll	–42	–31
Fastighetsskatt	–94	–88
Övrigt	–12	–5
Summa	–423	–380
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	–208	–197
Underhåll	–42	–31
Fastighetsskatt	–94	–88
Kundförluster	–6	1
Övrigt	–6	–6
Summa	–356	–321

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

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –67 mkr (–59), varav 2 mkr avser kostnad till följd av organisationsförändringar. I posten ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och

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



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER, SKÅR 57:14
Hyresgäster: Franchetti (höger bild)
Restaurang Fabriken (ovan bild).



Not 9 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5	-52	—	—
Realiserade värdeförändringar finansieringsavtal	—	—	—	—
Summa realiserade värdeförändringar	-5	-52	—	—
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-215	-1 225	—	—
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	21	-380	21	-380
Summa orealiserade värdeförändringar	-199	-1 605	21	-380

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Anteciperad utdelning	—	—	400	400
Ränteintäkter	10	7	508	527
Summa finansiella intäkter	10	7	908	927
Varav avseende koncernbolag	—	—	906	927
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	-9	—
Räntekostnader nyttjanderätter	-1	-1	—	—
Räntekostnader upplåning	-576	-500	-341	-303
Summa finansiella kostnader	-577	-501	-350	-303

Värdeförändring derivat framgår av not 9.



Not 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt för året	-54	-22	—	—
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	—	—
Uppskjuten skatt	-109	233	82	74
Summa	-164	210	82	74

I uppskjuten skatt –109 mkr ingår avtalat avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning om –38 mkr. 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	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	519	-1 153	157	265
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	-108	237	-32	-55
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-68	-62	-2	-78
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	30	123	207
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	-9	37	—	—
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	—	-15	—	—
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	-7	—
Skatteeffekt resultat från intressebolag och joint ventures	21	-15	—	—
Övrig justering	—	-1	—	—
Skattekostnad	-164	210	82	74

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 421,4 mkr (138,4), 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	
	2024	2023	2024	2023
Obeskattade reserver	17	-17	—	—
Derivat	-4	79	-4	78
Underskott	58	22	86	-4
Förvaltningsfastigheter	-180	154	—	—
Övriga temporära skillnader	—	-5	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-109	233	82	74

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	2	3	2	3
Underskott	87	28	87	—
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	3	2	2
Leasing	6	6	—	—
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-2 336	-2 180	—	—
Övriga temporära skillnader	—	-14	—	—
Obeskattade reserver	-43	-60	—	—
Derivat	-54	-50	-54	-50
Leasing	-6	-6	—	—
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-2 341	-2 270	37	-45



NOT 11 FORTS.

Skatteberäkning i koncernen

Mkr	Underlag 2024		Underlag 2023	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	714		609	
Förvaltningsresultat intresseföretag (AB)	–7		–8	
Skattemässiga justeringar intresseföretag (ej AB)	0	—	0	—
Ej avdragsgill ränta	252	—	129	—
Skattemässigt avdragsgilla				
–avskrivningar	–585	585	–624	624
–ombyggnationer	–304	304	–121	121
–nedskrivningar/utrangeringar	–71	112	–27	58
–aktiverad ränta	–19	19	–24	24
Övriga skattemässiga justeringar				
–kapitalförsäkring	—	–1	—	0
–fastighet	1	33	89	—
–förvärv	—	—	9	—
–fusterat IB	54	–74	29	
–intresseföretag, (ej AB)	–96	—	–62	—
–övrigt	1	–12	10	–10
Skattepliktigt förvaltningsresultat	–61	967	9	817
Aktuell skatt förvaltningsresultat	13		–2	
Försäljning fastigheter	—	–138	—	–181
Värdeförändring fastigheter	—	–220	—	–1 277
Värdeförändring derivat	—	21	—	–380
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	–61	629	9	–1 021
Underskottsavdrag, ingående balans	–138	138	–30	30
Underskottsavdrag, utgående balans	421	–421	138	–138
Skattepliktigt resultat	222	346	117	–1 129
Skatt 20,6 %	–46	–71	–24	233
Korrigerings skatt tidigare år	–9		–1	
Skattereduktion inventarier	—		2	
Skatt, avdrag försäljning	—	–38	—	—
Redovisad skattekostnad	–55	–109	–23	233



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 2024	-2 180	-50	-20	-60	-2 310
Redovisat i resultaträkningen	-156	-4	14	17	-129
Per 31 december 2024	-2 336	-54	-6	-43	-2 439
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2024	—	3	37	—	40
Redovisat i resultaträkningen	—	-1	59	—	58
Per 31 december 2024	—	2	96	—	98
Netto per 31 december 2024	-2 336	-52	90	-43	-2 341
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2024	—	-48	—	—	-48
Redovisat i resultaträkningen	—	-4	—	—	-4
Per 31 december 2024	—	-52	—	—	-52
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2024	—	—	2	—	2
Redovisat i resultaträkningen	—	—	87	—	87
Per 31 december 2024	—	—	89	—	89
Netto per 31 december 2024	—	-52	89	—	37

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

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 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 bebyggd eller obebyggd.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas samlade värde, inklusive fastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning, uppgick vid årets utgång till 30 372 mkr (28 250).

Den realiserade värdeförändringen under 2024 i helägt bestånd uppgick till –220 mkr (–1 277), motsvarande –0,7 % (–4,5). Av årets värdeförändring utgör –452 mkr (–2 082) förändrat avkastningskrav, –4 mkr (406) förändrat kassaflöde, 71 mkr (0) byggrätter och förvärv samt 165 mkr (399) projekt- och förädlingsvinster. Merparten av ökat byggrättsvärde beror på att en enhetlig metodik nyttjats. Genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om 5 mkr (5). Fastighetsvärden om –924 mkr (0) har omklassificerats till innehav som innehas för försäljning, se not 20.

Aktiverad ränta under året uppgår till 19 mkr (24) och ingår i investeringar i befintliga fastigheter. Under 2024 är det totalt 14 stycken (15) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 0,5 mkr (1,0).

Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

Värderingsmetodik

Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserat på en kassaflödesmodell i vilken kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljpremie. 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 tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt direktavkastningskrav med avdrag för återstående investeringar inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk.

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 fastighetsbe-

stånd värderas till 30 372 mkr (28 250) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 500 mkr (1 450). Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 28 900–31 900 mkr (26 800–29 700 mkr).

Små förändringar i antaganden i en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Platzer bedömer resultateffekt från förändrade hyresintäkter, fastighetskostnader, direktavkastningskrav samt långsiktig vakans som de mest väsentliga antagandena avseende fastighetsvärderingens känslighet. I känslighetsanalysen har respektive parameter behandlats för sig, resultateffekt presenteras i nedan tabell. Känslighetsanalysen är inte exakt utan syftar till att visa på storheter från tidigare nämnda väsentliga antaganden.

Antaganden och förutsättningar

Fastighetsvärderingen görs utifrån individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Intäkterna i värderingen utgörs av avtalade hyresnivåer fram till hyresavtal upphör. Drift- och underhållskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader och är anpassade utifrån respektive fastighets ålder och skick. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen

Förändring i verkligt värde per segment

	2024				2023			
	Kontor	Industri/ logistik	Utveckling	Totalt	Kontor	Industri/ logistik	Utveckling	Totalt
Ingående verkligt värde	20 649	5 861	1 740	28 250	21 470	3 841	1 683	26 994
Fastighetsförvärv	1 768	—	—	1 768	—	1 463	—	1 463
Investeringar i befintliga fastigheter	531	154	77	762	492	279	552	1 323
Orealiserade värdeförändringar	–250	80	–50	–220	–1 313	278	–242	–1 277
Klassificeras som innehav för försäljning	–552	—	–372	–924	—	—	—	—
Försäljning	—	—	–188	–188	—	—	–253	–253
Omklassificering	348	634	–982	—	—	—	—	—
Utgående verkligt värde	22 494	6 729	225	29 448	20 649	5 861	1 740	28 250

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan mkr

	Förändring, +/-	Kontor	Industri/logistik	Utveckling	Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	–1 120/+1 240	–280/+320	—	–1 400/+1 560
Hyresnivå	+/- 5 %-enheter	+/-1 330	+/-390	—	+/-1 720
Fastighetskostnad	+/- 5 %-enheter	–/+270	–/+70	—	–/+340
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %-enheter	–/+490	–/+130	—	–/+620



NOT 12 FORTS.

till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. I kassaflödesmodellen har det för år

2025 antagits en KPI-ökning om 1 % och en inflations-ökning om 2 % (2) för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen efter år 2025 antas vara konstant om 2 % årligen. Inflationsantagandena är i linje med externa värderares bedömningar.

Värderingsantaganden per segment

	2024							
	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall
Årlig inflation, %	1,0 2025, därefter 2,0	—	1,0 2025, därefter 2,0	—	—	—	1,0 2025, därefter 2,0	—
Kalkylränta, %	6,97	6,50–8,95	7,58	6,50–8,75	—	—	7,10	6,50–8,95
Direktavkastningskrav, %	4,97	4,50–6,95	5,58	4,50–6,75	—	—	5,10	4,50–6,95
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,76	2,0–7,0	3,22	2,0–5,0	—	—	3,64	2,0–7,0
	2023							
	Kontor		Industri/logistik		Utveckling		Totalt	
	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall	Viktat	Intervall
Årlig inflation, %	2,0	—	2,0	—	—	—	2,0	—
Kalkylränta, %	6,94	6,50–8,95	7,50	6,95–7,80	—	—	7,07	6,50–8,95
Direktavkastningskrav, %	4,94	4,50–6,95	5,50	4,95–5,80	—	—	5,07	4,50–6,95
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,79	2,0–7,0	3,57	3,0–5,0	—	—	3,74	2,0–7,0

Direktavkastningskrav

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. Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Avkastningskrav som används i kalkyler härleds primärt från faktiska transaktioner av jämförbara fastigheter. Avkastningskravet påverkas av en mängd parametrar såsom ort, läge, fastighetstyp, kontraktslängd, hyresnivå, hyresgäst samt vakansgrad. I tillägg påverkar framtida hyresutveckling, förädlingsmöjligheter, fastighetsens fas i den ekonomiska livscykeln samt underhålls- och investeringsbehov. 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 i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,10 % (5,07). 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.

Extern värdering

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. Inför bokslutet per 2024-12-31 genomfördes externa värderingar motsvarande 58 % av

fastighetsbeståndets värde (59 % om delägda fastigheter inkluderas). Värderingarna utfördes av CBRE, Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Svefa. Årets interna värdering översteg den externa värderingen per årsskiftet med 1,7 % eller 298 mkr, vilket är väl inom osäkerhetsintervallet för marknadsvärderingar. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med 3,1 % eller 374 mkr.

Leasingavtal

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

	2024	2023
Inom 1 år	1 701	1 724
Mellan 1 och 2 år	1 374	1 475
Mellan 2 och 3 år	1 049	1 211
Mellan 3 och 4 år	707	881
Mellan 4 och 5 år	510	664
Mer än 5 år	2 627	2 627
	7 968	8 582



Not 13 Leasing

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

Tillgångar med nyttjanderätt	2024	2023
Tomträttsavgäld	30	30
Summa leasingtillgångar	30	30
Leasingskulder		
Långfristiga	-30	-30
Summa leasingskulder	-30	-30

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Platzer är leasetagare. Dessa redovisas som operativa leasingavtal och fakturerad kostnad belastar perioden.

Betalningar för tomträttsavgälder 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	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	49	39
Inköp	5	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54	49
Ingående avskrivningar	-25	-20
Årets avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30	-25
Utgående restvärde enligt plan	24	24

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	49	28	—	—
Förutbetalda finansiella kostnader	18	19	14	17
Upplupna ränteintäkter	26	32	26	30
Upplupna driftsintäkter	79	66	—	—
Övriga poster	—	—	1	1
Summa	172	145	41	48

Not 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	43	17	—	—
Avgår reservering för osäkra fordringar	-9	-4	—	—
Hyresfordringar netto	34	13	—	—

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 34 mkr (13). Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2025 är i nivå med motsvarande period föregående år.

Reserv osäkra hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde 1 januari	-4	-4	—	—
Reservering för osäkra fordringar	-5	0	—	—
Utgående värde 31 december	-9	-4	—	—

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

Åldersfördelning hyresfordringar

	Koncernen	
	2024	2023
Ej förfallna hyresfordringar	30	3
1–30 dagar	1	8
31–60 dagar	2	0
>60 dagar	10	7
varav reserverat	-9	-4
Summa	34	13

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	391	167	28	5



Not 18 Finansiella instrument

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

Koncernen	2024-12-31			2023-12-31		
	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						
Hyresfordringar	34	—	34	13	—	13
Övriga fordringar	81	11	92	217	11	228
Derivatinstrument	—	261	261	—	243	243
Likvida medel	391	—	391	167	—	167
Summa	506	272	778	397	254	651

	2024-12-31			2023-12-31		
	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	15 840	—	15 840	13 952	—	13 952
Övriga skulder ¹	273	0	273	382	0	382
Derivatinstrument	—	10	10	—	13	13
Summa	16 113	10	16 123	14 334	13	14 347

1 Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, andra avsättningar, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om –34 mkr (–25).

Moderbolaget	2024-12-31			2023-12-31		
	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	13 333	8	13 341	11 885	7	11 892
Derivatinstrument	—	261	261	—	243	243
Likvida medel	28	—	28	5	—	5
Summa	13 361	269	13 630	11 890	250	12 140

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

	2024-12-31			2023-12-31		
	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	8 739	—	8 739	6 673	—	6 673
Övriga skulder ³	1 997	—	1 997	2 503	—	2 503
Derivatinstrument	—	10	10	—	13	13
Summa	10 736	10	10 746	9 176	13	9 189

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



Not 19 Checkräkningskredit

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	100	100
Utnyttjad del	—	—

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 340 mkr (2 250).

Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastigheter	924	—	—	—
Summa	924	—	—	—

Den 17 januari ingicks avtal med Infranode om försäljning av skolfastigheten Högsbo 55:13. Frånträde sker den 28 februari 2025. Tillgången är per 2024-12-31 en del av förvaltningssegmentet Kontor. I samband med avtal om försäljning lämnades en moderbolagsborgen om 50 mkr. Den gäller fram till att slutbesked erhålls för byggnationen av Södra Änggårdsskolan.

Under andra kvartalet 2025 beräknas samtliga tillträdesvillkor för försäljning av de sista bostadsbyggrätterna i Södra Änggården uppfyllas. I samband med detta sker frånträde till PEAB som fortsätter utveckla bostäder på fastigheterna. Byggrätterna ingår per 2024-12-31 i segmentet Utveckling.

Not 21 Aktiekapital

		Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2024-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2024-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934		2 400	2 412
	Återköpta aktier	–118			
2024-12-31	Totalt utestående aktier	119 816	12	2 400	2 412
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			

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 22 Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Pensionsavsättning	10	10	8	7
Projekt- och exploateringskostnader ¹	129	118	—	—
Summa	139	128	8	7

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



Not 23 Räntebärande skulder

	Koncernen					
	2024-12-31			2023-12-31		
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-3 755	-574	-4 329	-4 469	-679	-5 148
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-11 600	-684	-12 284	-8 496	-853	-9 349
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-485	-10	-495	-987	-53	-1 040
Summa	-15 840	-1 268	-17 108	-13 952	-1 585	-15 537

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 (1 344), 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 2 600 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 1 255 mkr (505) redovisas som långfristiga då de måste täckas av outnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025, 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 2,9 år (2,8) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,0). I icke 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	6 690	42	6,03 ²	4 456	3 755	18
1–2 år	—	—	—	5 892	5 892	33
2–3 år	2 100	13	1,48	6 302	3 663	35
3–4 år	2 180	14	1,55	1 171	1 171	6
4–5 år	1 550	10	1,58	874	874	5
5–6 år	1 400	9	1,52	485	485	3
6–7 år	420	2	1,54	—	—	—
7–8 år	450	3	2,42	—	—	—
8–9 år	600	4	2,67	—	—	—
9–10 år	450	3	2,73	—	—	—
10+ år	—	—	—	—	—	—
Totalt	15 840	100	3,53	19 180	15 840	100

1 Exklusive företagscertifikat.
2 Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 4,17 %.



Not 24 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-10	-13
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	162	123
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	99	120
Summa	251	230

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

I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga 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 noteras på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Nominellt belopp ¹	Odiskonterat kassaflöde	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
Inom 1 år	1 770	91	-10	1,77
1–2 år	—	83	—	—
2–3 år	2 100	72	38	1,48
3–4 år	2 180	53	65	1,55
4–5 år	1 550	31	59	1,58
5–6 år	1 700	15	79	1,52
6–7 år	420	6	25	1,54
7–8 år	450	4	5	2,42
8–9 år	600	4	-7	2,67
9–10 år	450	3	-3	2,73
10+ år	—	—	—	—
Totalt	11 220	362	251	-0,93 ²

1 I tabellen ingår derivat med forwardstart om 300 mkr.

2 I Totalt genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om 2,64 % att erhålla i det rörliga benet av derivaten.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	49	60	41	35
Upplupna fastighets- och projektkostnader	299	132	—	—
Upplupna personalrelaterade kostnader	17	16	3	4
Förskottsbetalda hyror	356	324	—	—
Övriga poster	118	45	3	—
Summa	839	577	47	39

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	14 495	13 447	—	—
Koncerninterna reversfordringar	—	—	7 258	6 110
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25	25	—	—
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	10	10	8	7
Summa	14 531	13 482	7 266	6 117

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag, intressebolag och joint venture	1 230	1 175	7 034	7 157
Summa	1 230	1 175	7 034	7 157



Not 28 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	77
KB Biet	916444-6859	Göteborg	50			169
Sörred Logistikpark Holding AB	559240-4874	Göteborg	50			121
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3			96
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	50			178
						641

Ägarandel i Sörred Logistikpark Holding AB utgörs av joint venture med Catena (tidigare Bockasjö). Övriga innehav klassificeras som intresseföretag. Samtliga innehav i intresseföretag och joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden. Utdelningar om 65 mkr (159) 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.

I joint venture utvecklas 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 2023 upptäcktes och rättades för högt upptagen värdeökning hänförlig till fastighetsutvecklingsprojekt i fastigheter ägda av KB Biet och Sörred Logistikpark Holding AB. Rättelsen genomfördes retroaktivt i den period som felet avser och sträckte sig över perioden 2018–2022.

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden ¹	673	871
Resultatandel	33	–75
Insatt kapital	—	36
Uttag kapital	–65	–159
Förvärv	—	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	641	673
Utgående redovisat värde	641	673

1 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	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter	430	424
Rörelsekostnader	–354	–343
Värdeförändringar	247	–140
Övrigt	–401	–99
Resultat från försäljning koncernbolag	305	305
Skatt	–12	12
Årets resultat	214	159
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 317	3 071
Övriga tillgångar	6 687	6 158
Summa tillgångar	10 004	9 229
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 640	2 586
Långfristiga skulder	5 837	3 689
Kortfristiga skulder	1 527	2 955
Summa eget kapital och skulder	10 004	9 229

Not 29 Rättelse av fel

Under 2023 genomfördes en rättelse av posten Andelar i intressebolag och joint venture. För jämförelseåret justerades resultat från intressebolag och joint venture 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 värde för andelar i intresseföretag och joint ventures 2023-01-01 minskades med 301 mkr. Samtliga siffror, som påverkats av ovan för perioden 2018–2022 räknades om i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.



Not 30 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 närståenderelationer 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 (1 344) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2024 till SFF uppgick till 61 mkr (57) för obligationerna. Från SFF har Platzer erhållit 1 mkr (0) i ränteintäkter under 2024.

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 31 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 14 mkr (17) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

Not 32 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Koncernbidrag	-422	21
Summa	-422	21

Not 33 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdraget	2	3	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	0	0	—	—
Summa	2	3	—	—

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 övriga tjänster.

Not 34 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Jakob Nilsson har rekryterats som cfo och tillträder senast under sommaren 2025. Den 17 januari tecknades avtal om försäljning av skolfastigheten Högsbo 55:13. Frånträde sker den 28 februari 2025. Den 23 januari erhöles besked att Kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating AS (NCR) höjer sin bedömning av Platzers utsikter i sin rating från negativ till stabil. Samtidigt lyfter NCR Platzers instrument-rating från BB+ till BBB–.



Not 35 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	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	Mölndal	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 Strumpfabriken 1	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 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 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
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

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
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 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
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	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
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



NOT 35 FORTS.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
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 Kvarter D	559405-5187	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	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 Högsbo 55:11	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
NCC Property Fyrtiofem AB (unt AB Platzer Mölndal Kungsfisken 7)	559080-0321	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 1:32	559057-0379	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla Holding	559432-0805	Göteborg	100
AB Platzer Sörred LP Holding	559429-2905	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:20	559432-5234	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:21	559432-5226	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:22	559432-5143	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:23	559433-3840	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:24	559433-3899	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:25	559433-3881	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:26	559433-3865	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:27	559433-3857	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Arendal 1:29	559433-3766	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:30	559433-3824	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 1:31	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
AB Platzer Projektering Holding	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Projektering	556717-0898	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	81	81
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
AB Platzer Projektering Holding	100	100	250	0	—
				1 965	1 965
				2024	2023
Ingående anskaffningsvärden				1 965	1 962
Förvärv				0	—
Kapitaltillskott				8	3
Nedskrivningar				–8	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				1 965	1 965
Utgående redovisat värde				1 965	1 965



Not 36 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 220 274 114	2 121 141 804
Årets resultat	239 356 980	283 480 201
Summa kronor	4 859 575 970	4 804 566 881
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 2,10 kr per aktie (2,00)	251 613 312	239 631 726
I ny räkning överförs	4 607 962 658	4 564 935 155
Summa kronor	4 859 575 970	4 804 566 881

Not 37 Rapport över kassaflöden

Koncernen	2024-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2024-12-31	2023-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2023-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 964	-4 266	336	2 467	2 501	4 357	-2 776	162	2 221	3 964
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 988	-505	6 323	-2 467	13 339	7 466	-166	4 908	-2 221	9 988
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	13 952	-4 771	6 659	0	15 840	11 823	-2 941	5 070	—	13 952
Moderbolaget	2024-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2024-12-31	2023-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2023-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 248	-1 248	—	1 146	1 146	981	-981	—	1 248	1 248
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5 425	-500	3 814	-1 146	7 593	3 852	-160	2 981	-1 248	5 425
	6 673	-1 748	3 814	—	8 739	4 833	-1 141	2 981	—	6 673



Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2025-03-19.

Göteborg 2025-02-18

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.

Henrik Forsberg Schoultz
Ordförande

Anders Jarl

Maximilian Hobohm

Anneli Jansson

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

Ricard Robbstål

Eric Grimlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-18
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-61 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 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 oegentlig-

heter 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 rapporteringen 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.

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, inklusive tillgångar som innehas för försäljning, uppgick per 2024-12-31 till 30 372 MSEK utgörande 94,9 % av koncernens tillgångar.

Värdeförändringen uppgick till -215 MSEK för räkenskapsåret 2024, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,10 %. 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 tillsammans 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 stödjer 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, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 762 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 1–17 samt 66–110. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten för 2024 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 identifieras 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 Redovisningsstandarder, som 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.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSSVASS 5:10

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, 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 verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksam-heten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredo-visningen 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 rim-ligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredo-visningen 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust 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 2024 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 verk-ställande direktören 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 obe-roende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revi-sorssed 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 beträ-fande 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, omfatt-ning 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, medelsför-valtningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolle-ras 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 bok-föring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsför-valtningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISIONSBERÄTTELSE

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Uttalanden

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 2024.

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 uttalanden

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 koncernredovisningen. 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 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 eget kapitalräkningar, 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 30 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den 18 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

ORDFÖRANDEORD

Platzer bidrar till Göteborgs framtid

Platzer står stabilt i en utmanande marknad. En viktig anledning till detta är bolagets affärsmodell med ett tydligt fokus på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning, projekt-, fastighets- och stadsutveckling samt transaktioner. Det handlar om att steg för steg arbeta för att förverkliga Platzers vision, att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

En stark förankring i Göteborg

Jag är själv djupt rotad i Göteborg, där jag är född, uppvuxen, utbildad och har tillbringat större delen av min karriär i företag med stark anknytning till staden. I ett drygt decennium har jag arbetat hos Platzers huvudägare Neudi & C:o, senast som dess vd. Jag vet vilket starkt band som finns mellan dessa båda verksamheter, som sträcker sig ända tillbaka till mitten av 1990-talet. Specialiseringen på Göteborg och långsiktigheten i affären är centrala delar som förenar.

Jag tog över rollen som Platzers styrelseordförande 2024 efter Charlotte Hybinette, som varit en drivande kraft i Platzers utveckling de senaste åren. I själva styrelsen blev jag invald 2021, och var dessförinnan ordförande i valberedningen sedan 2017. Alla dessa år har gett mig en god insikt i Platzers verksamhet och betydelse för Göteborgs utveckling. Som styrelseordförande vill jag vara en vägvisare, och är en stark förespråkare av öppenhet och transparens. Att sätta ledarskapet i centrum och förenkla, hitta en tydlig logik som alla förstår, är andra delar jag ser som särskilt viktiga i min roll.

Ett målmedvetet styrelsearbete

Styrelsearbetet handlar om att sätta rätt strategier, vara bollplank, utmana när det behövs och alltid ha fokus på kvalitet. Under 2024 har vi arbetat med att förbättra interna rapporteringsprocesser, bland annat förbereda oss för de krav som kommer med CSRD. Att målmedvetet arbeta med att vara hållbara i alla delar, oavsett om det gäller erbjudandet eller kvaliteten i det som samlas in, mäts och analyseras, är en viktig nyckel till långsiktig framgång. Platzer ska fortsätta leda och vara proaktiva.

För att stärka samarbetet mellan styrelse och ledning har vi systematiserat styrelsens arbetsår ytterligare, vilket även inkluderar utskottens arbete, och vi har kvalitetssäkrat policyer och instruktioner, och fortsatt att fördjupa dialogen. Genom att sätta en ännu effektivare struktur kan vi frigöra mer tid och resurser på det viktigaste, Platzers kunder och projekt.

Kundfokus i en föränderlig marknad

Platzers vision bygger på en stark koppling till sina kunders behov inom kontor, industri och logistik. Under ett år då bland annat kontorssegmentet i staden fortsatt varit utmanande sett till utbud och vakansgrad har vi och ledningen arbetat med att stärka Platzers fokus på kundanpassning och affärsutveckling. Rekrytering har skett av en sälj- och uthyrningschef samt av en affärsutvecklingschef, vilket stärker bolagets förmåga att möta förändrade krav på marknaden. Strategin har också breddats för att inkludera fler möjligheter, samtidigt som vi kontinuerligt utvärderar befintliga segment.

Platzers projektportfölj spelar en viktig roll för Göteborgs stadsbild och arbetsplatser. Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården har välkomnat sina första elever, vilket markerar ett viktigt steg i utvecklingen av en helt ny stadsdel. Samtidigt fortsätter vi att skapa framtidens kontor och logistiklösningar i exempelvis Gamlestaden och Arendal. Vi är stolta över projekt som inte bara stärker Platzers position utan också bidrar till att göra Göteborg mer attraktiv för företag, medarbetare och invånare.

Framåt med tillförsikt

Trots en utmanande omvärld står Platzer starkt. Dialogen med banker och kreditvärderingsinstitut bekräftar förtroendet för bolagets stabilitet och strategi. Transaktionsmarknaden för kontor i Göteborg visar dessutom tecken på återhämtning, vilket skapar nya möjligheter att växa.

Göteborgs unika position som Nordens största hamnstad och dess växande attraktionskraft stärker min övertygelse om stadens potential. Med Johanna Hult Rentsch som vd, ett engagerat ledarskap och en tydlig strategi är Platzer väl förberett att möta framtidens utmaningar, driva lönsam tillväxt och samtidigt bidra till att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Göteborg februari 2025

Henrik Forsberg Schoultz, ordförande


Namn: Henrik Forsberg Schoultz

Född: 1985

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology.

Arbetar som: vd Neudi & Co (from april 2025 vd Cellmark)

Tidigare erfarenheter från Platzer: Styrelseordförande sedan 2024. Ledamot sedan 2021.

Andra styrelseuppdrag: Styrelseledamot i CellMark Investment AB och Apotea 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 2024 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 företrädade 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 2024 till 6 113 (6 296). Ägarfördelningen framgår av sidan 109.

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.

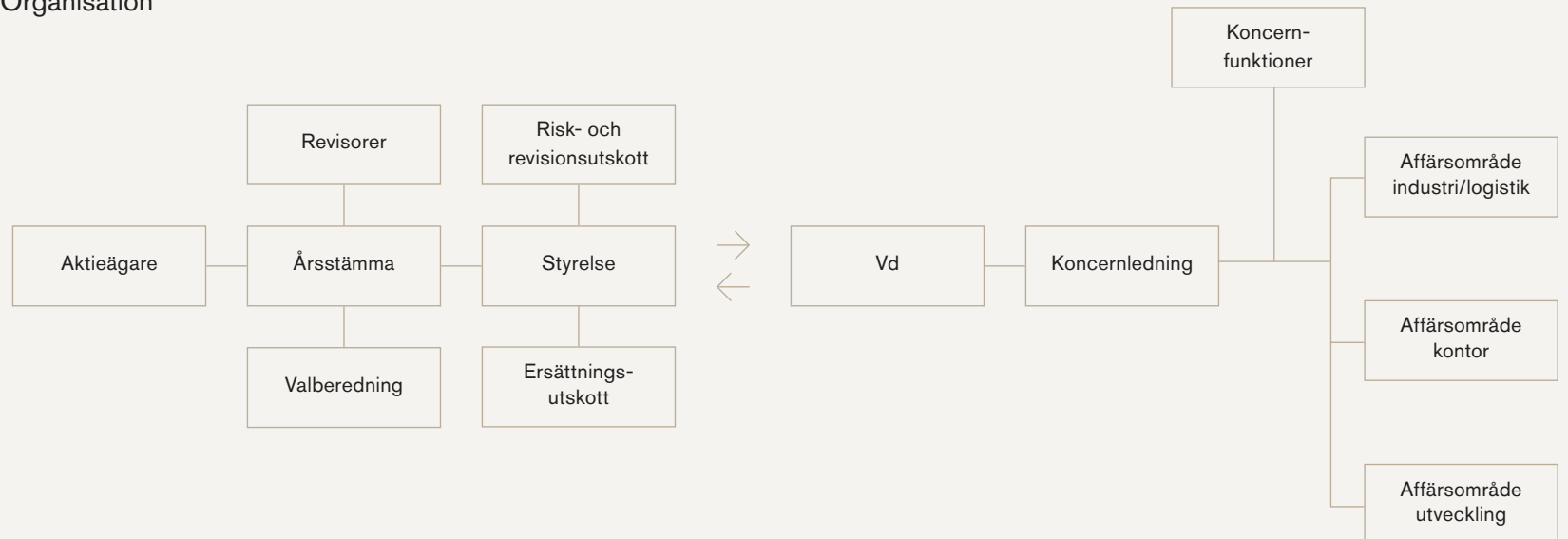
Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns skäl till det, eller om en revisor i bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär att en extra bolagsstämma ska sammankallas.

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 2024

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 20 mars 2024. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 244 aktieägare, motsvarande cirka 92 procent av det totala antalet röster i bolaget. Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- om utdelning om 2,00 kronor per aktie, det vill säga totalt 239 631 726 kronor, samt att utbetalning av utdelning ska ske vid två tillfällen om vardera 1,00 krona.
- att arvode till styrelsen, exklusive ersättning för utskottsarbete, skulle utgå med 1 700 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.
- nyval enligt förslag från valberedningen av Henrik Forsberg Schoultz som styrelseordförande och omval av Anders Jarl, Ricard Robbstål, Eric Grimlund, Anneli Jansson och Maximilian Hobohm 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 Platzers är exponerade emot, så finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, hållbarhet 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 2025 har valberedningen bestått av Henrik Forsberg-Shoultz, 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 Platzers noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 74 procent av rösterna i Platzers. Valberedningen uppfyller bolagsstyrningskodens krav på sammansättning och oberoende.

Valberedningens instruktion samt förslag till beslut inför årsstämman 2025 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	4/4
Henrik Forsberg-Schoultz, styrelseordförande	I egenskap av styrelsens ordförande	Ja	4/4
Hans Ljungkvist	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	Ja	3/4
Jonas Rosman	Länsförsäkringar Skaraborg	Ja	4/4

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 bestod mellan 2021 och fram till årsstämman 2024 av åtta ledamöter. Från årsstämman 2024 består styrelsen av sex ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo, Fredrik Sjudin och extern jurist, 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



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: OLSKROKEN 18:7
Cykelfixevent för våra hyresgäster
i maj 2024.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar 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 2024 hölls det 9 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
Henrik Forsberg Schoultz (vald till ordförande vid stämman 2024)	2021	Ja	Nej	9/9
Charlotte Hybinette, (avgick vid stämman 2024)	2016	Ja	Ja	2/2
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	9/9
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	8/9
Caroline Krensler (avgick vid stämman 2024)	2017	Ja	Ja	2/2
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	8/9
Anneli Jansson	2020	Ja	Ja	7/9
Maximilian Hobohm	2021	Ja	Nej	9/9

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 (fram till stämman 2024) 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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Risk- och revisionsutskott

Risk- och revisionsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Henrik Forsberg Schoultz (ordförande i risk- och revisionsutskottet fram till stämman 2024), Charlotte Hybinette (fram till stämman 2024), Maximilian Hobohm (ordförande i risk- och revisionsutskottet från stämman 2024) 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.

Ledningsgruppen utses av vd och har under 2024 utgjorts av vd, cfo, hr-chef, kommunikations- och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef logistik/industri, affärsutvecklingschef, uthyrningschef samt verksamhetsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad samt vid behov.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2024 godkände den rapport som upprättats av styrelsen avseende tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget vilka beslutats av årsstämman 2023, 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 2024 uppnåddes ett 72,5-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 2025 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2024.

Den totala utbetalda bruttoersättningen till vd och övriga ledande befattningshavare inklusive grundlön, pensionsavsättning samt övriga förmåner uppgick 2024 till 18,1 mkr. Av den totala ersättningen utgjorde 4,5 mkr ersättning till vd och 13,6 mkr ersättning till övriga ledande befattningshavare.

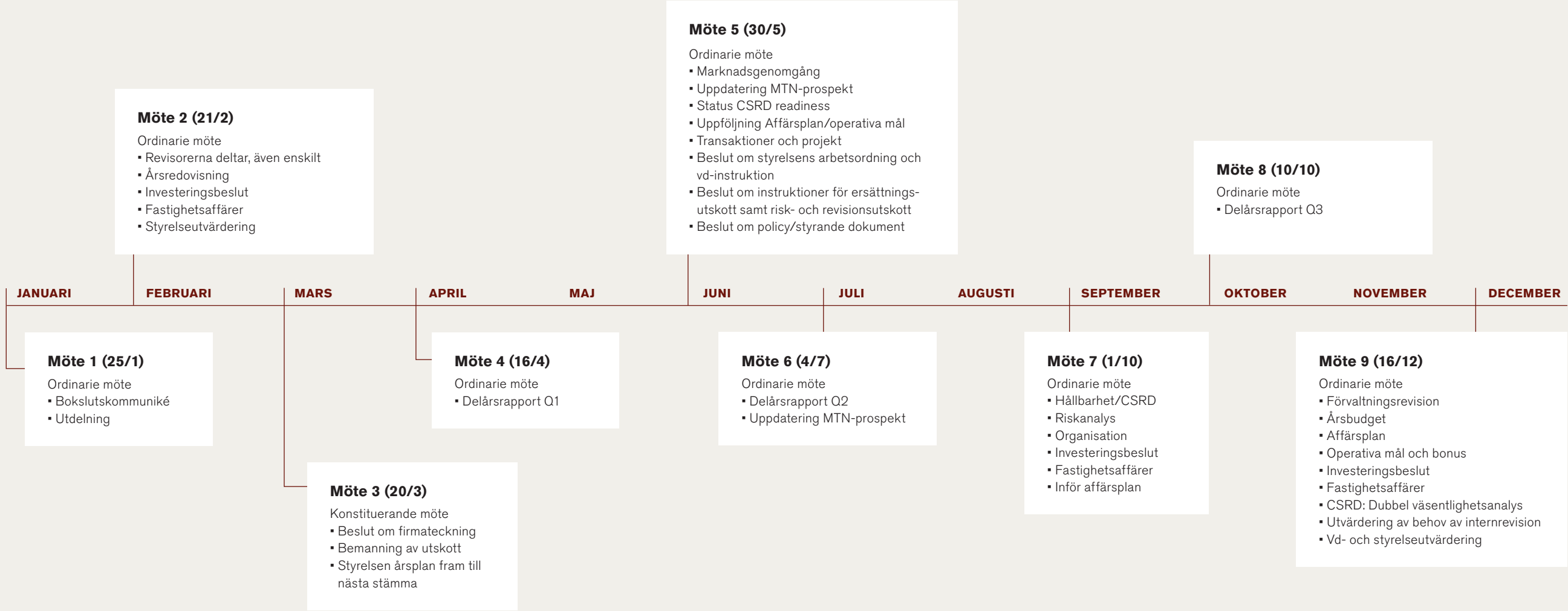
Revision

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 20 mars 2024 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 2024 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 32.



Styrelseåret 2024



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. Platzer's 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.

Platzer's organisation och geografiska placering möjliggör en effektiv intern kontroll. Platzer är organiserat i tre affärsområden; affärsområde kontor, affärsområde industri/logistik och affärsområde utveckling. Affärsområde kontor samt industri/logistik 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 Platzer's 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 Platzer's intranät. **Platzer's 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 18 februari 2025

Henrik Forsberg Schoultz
Ordförande

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Maximilian Hobohm

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Revisors 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 2024 på sidorna 67-74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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 dag som framgår
av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



Övre raden från vänster: Ricard Robbstål, Anders Jarl, Maximilian Hobohm
Nedre raden från vänster: Henrik Forsberg Schoultz, Anneli Jansson, Eric Grimlund

Styrelse

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

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

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, AH Automation AB, Ernströmgruppen AB och Stockholms Reparationsvarv AB. Del av ägarfamiljen Hobohm/ Hielte, ägare av Neudi & Co.
Antal aktier: Aktie B 1 044 421 (via bolag)

Henrik Forsberg Schoultz f. 1985
Styrelseledamot sedan 2021.
Vd, Neudi & Co.
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 och Apotea AB.
Antal aktier: Aktie B 30 392

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

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



Övre raden från vänster: Marie Teike, Henrik Axelsson, Karin Pull, Karoliina Callavik, Kristina Arelis
Nedre raden från vänster: Caroline Norström, Johanna Hult Rentsch, Marcus Sandahl, Ulrika Danielsson

Ledningsgrupp

Marie Teike f. 1980
Affärsområdeschef utveckling
Anställd: 2024
Utbildning: fil. Kand på fakulteten för naturvetenskap och teknik, Göteborgs Universitet.
Antal aktier: Aktie B 301

Henrik Axelsson f. 1974
Affärsområdeschef Industri/logistik och tf affärsutvecklingschef
Anställd: 2020
Utbildning: Civilingenjör (våg och vatten), Chalmers tekniska högskola.
Antal aktier: Aktie B 26 629 (via bolag)

Karin Pull f. 1979
Hr-chef
Anställd: 2016
Utbildning: Magister Human Resources, Göteborgs universitet.
Antal aktier: Aktie B 11 429 (via bolag)

Karoliina Callavik f. 1969
Verksamhetsutvecklingschef
Anställd: 2020
Utbildning: Civilingenjör (kemiteknik), Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och civilekonom, Stockholms universitet.
Antal aktier: 1300 samt 26 687 (via bolag)

Kristina Arelis f. 1977
Kommunikations- och marknadschef
Anställd: 2015
Utbildning: Studier i ekonomi och lingvistik, Stockholms universitet. Marknadsekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.
Antal aktier: Aktie B 22 858 (via bolag)

Caroline Norström f. 1974
tf. Affärsområdeschef Kontor
Anställd: 2020
Utbildning: Civilekonom och magisterexamen i företagsekonomi högskolan i Borås.
Antal aktier: Aktie B 400

Johanna Hult Rentsch f. 1972
Vd
Anställd: 2023
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet och högskoleingenjör (bygg), Chalmers tekniska högskola.
Antal aktier: Aktie B 15 258 (via bolag)

Marcus Sandahl f. 1980
Sälj- och uthyrningschef
Anställd: 2024
Utbildning: Marknadsförings- och försäljningsekonom på Försäljnings-Akademien i Mölnlycke och Handelshögskolan Göteborg.
Antal aktier: 0

Ulrika Danielsson f. 1972
tf. Cfo
Anställd: 2024
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet
Antal aktier: 0

Platzers hållbarhetsarbete

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

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 för vårt hållbarhetslöfte som genomsyrar hela vår verksamhet. Löftet består av tolv långsiktiga mål som stärker oss i vår strävan att prioritera, planera och vara mer strategiska inom respektive delområde. Hållbarhetsmålen samlas i tre tydliga områden: Lönsamhet och tillväxt, Klimat och energi samt Staden och människorna. Hållbarhetslöftet presenteras mer utförligt på sidan 8.

För att skapa goda relationer med kunderna erbjuder Platzer 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 icke-finansiella värden som trygga och levande områden i staden och minskade utsläpp genom energieffektiviseringar, sunda materialval och miljöcertifiering av fastigheter.

Strategi

Platzer verkar för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vi har höga ambitioner i vårt hållbarhetsarbete. Vår strategi tydliggör att hållbarhet är en grundstomme i verksamheten.

Under årets förberedelser för att rapportera i enlighet med CSRD från och med 2025 har Platzers värdekedja definierats och beskriver vår verksamhet inom byggnation och förvaltning. Syftet är att illustrera var påverkan uppstår uppströms, i den egna verksamheten och nedströms.

Platzers värdekedja

Platzers verksamhet består av förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljning av fastigheter. Påverkan sker från olika aktiviteter såväl uppströms som nedströms i värdekedjan, liksom i vår egen verksamhet.



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER, SKÅR 57:14

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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 arbetet med fastställda verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet går enligt plan. Tillsammans med koncernledningen genomförs en årlig genomgång av identifierade risker.

Under årets styrelsemöten har klimatrelaterade frågor och hållbarhet återkommit som en agendapunkt. Vid dessa möten har hållbarhetsansvarig medverkat och rapporterat kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsrisker hanteras i den ordinarie riskanalysen. Platzer rapporterar också klimatrelaterade risker i enlighet med TCFD, se sidorna 98–100.

Ledningens ansvar

Koncernledningens huvudansvar är att leda och styra bolaget för att uppnå ägarnas krav. Koncernledningen arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att skapa förutsättningar för organisationen att kunna leverera önskat resultat. I koncernledningens uppdrag ligger bland annat ansvar att upprätta övergripande affärsplan och fatta beslut om styrande riktlinjer och policy för bolaget som helhet.

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

De tekniska cheferna och deras medarbetare är ansvariga för arbetet med exempelvis energioptimering och miljöcertifiering. Områdes-

cheferna och de kommersiella förvaltarna har ansvar för de gröna hyresavtalen och samverkan i olika områden.

Projektorganisationen har ett stort ansvar för att minska utsläppen från byggprojekt. Även affärsutvecklare, uthyrare och förvaltare är viktiga grupper internt för att säkerställa ett enhetligt arbete över hela organisationen för att minska bolagets växthusgasutsläpp.

Policyer

Riktningen för Platzers hållbarhetsarbete har definierats genom vårt hållbarhetslöfte, vår affärsplan och våra kärnvärden samt resultatet av genomförda intressentdialoger och väsentlighetsanalys.

Alla medarbetare och leverantörer omfattas av Platzers uppförandekod som är baserad på principerna i FN:s Global Compact. Uppförandekoden revideras regelbundet och fastställs årligen av Platzers styrelse.

Utöver 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 ansvarar för att årligen se över policyn. Insider-, IR- och kommunikations-, hållbarhets- och finanspolicy bereds årligen av risk- och revisionsutskottet och fastställs av styrelsen. Platzers uppförandekod och hållbarhetspolicy, som inkluderar miljöpolicy, finns tillgängliga på **Platzers webbplats**.

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





STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Operativt hållbarhetsarbete

Koncernledningen ansvarar för att årligen konkretisera de långsiktiga hållbarhetsmålen i Platzers affärsplan. Aktiviteterna fastställs av styrelsen och följs upp på övergripande nivå kvartalsvis under året. Insatserna är i form av såväl resultat- som aktivitetsmål och utgår ifrån Platzers övergripande strategiområden.

Affärsområden och specialistfunktioner bidrar med input till hur målen ska omsättas till aktiviteter det aktuella året, och tar fram övergripande handlingsplaner som integreras i affärsplanen. Handlingsplanerna bryts därefter ned till avdelnings-, team- och individnivå. Även om de långsiktiga hållbarhetsambitionerna ligger fast behöver åtgärder och handlingsplaner vidareutvecklas år för år, för att successivt öka bolagets förmåga att nå hållbarhetsmålen.

”Genom att klargöra och följa upp vad varje del av bolaget bidrar med bygger vi steg för steg en mer hållbar verksamhet.”

Åsa Lindell, Platzer hållbarhetsansvarig

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 89.



Delmål 7.2 och 7.3

Hållbar energi för alla

Fastigheter använder mycket energi och som fastighetsägare har vi 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, vilket innebär att 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. Branschen 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 krav på entreprenörer att de följer arbetsmiljöregler och erbjuder kollektivavtalsliknande villkor.

Läs mer om vårt arbete för ansvarsfulla relationer och krav gällande arbetsvillkor och arbetsmiljö för entreprenörer på sidan 89.



Delmål 5.5

Jämställdhet

Platzer ska vara en av branschens bästa arbetsplatser och kunna 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 män och kvinnor ska vara inom intervallet 40–60 procent.

Läs mer om vårt arbete för att vara en attraktiv arbetsplats på sidan 88.



STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Väsentliga hållbarhetsfrågor

För att nå visionen att 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.

Årets väsentlighetsanalys har validerats enligt principerna i GRI Standards 2021. Under året genomfördes också en dubbel väsentlighetsanalys enligt kraven i ESRS. Denna kommer ligga till grund för hållbarhetsrapporteringen från räkenskapsåret 2025.

De väsentliga frågor som har definierats för 2024 återfinns i tabellen nedanför.

	Miljö	Socialt		Styrning
Väsentliga hållbarhetsfrågor	- Energi - Utsläpp av växthusgaser - Avfall - Certifiering av fastigheter - Klimatpåverkan fastighetsbeståndet	Lokalsamhällen	- 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 - Inköppolicy - Gröna hyresbilagor - Områdes- och fastighetsplaner - Energideklarationer - Uppförandekod	- Områdes- och fastighetsplaner - Gröna hyresbilagor - Hyresavtal - Uppförandekod - Hållbarhetspolicy	- Arbetsmiljöpolicy - Inköppolicy - Chef- och medarbetarhandbok - Ledarskapspolicy - Åtgärdsplan mot diskriminering	- Finanspolicy - Inköppolicy - Attestordning - Hållbarhetspolicy - Platzers Green Debt Framework - Försiktighetsprincipen - 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, inköpsavdelningen.	Cfo i samråd med övriga inom ekonomifunktionen samt koncernledningen.

Medlemskap, standarder och ramverk

Genom att underteckna Global Compact har Platzer åtagit sig att följa de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption. Vi är vidare medlem i flera intresseorganisationer som till exempel Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Almega fastighetsarbetsgivarna 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 mer än 50 procent av omsättningen, samt en övervägande del av investeringarna, bestå av gröna aktiviteter. Årliga granskningar genomförs av S&P Global Shades of Green (tidigare CICERO Shades of Green) och årets granskning visade att 93 procent (90) av hyresintäkterna, 92 procent (89) av driftkostnaderna och 67 procent (91) 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 guldnivån i BPR och silvernivå i sBPR, vilket placerar oss främst bland femton jämförbara svenska fastighetsbolag.



STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

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 interna analyser.

Intressentgrupp	Kontaktvägar	Viktiga frågor
Kunder	- Personliga möten i fastigheterna - Kundträffar - Kundundersökningar - Nyhetsbrev - Telefon, e-post, webbplats - Digitala skärmar i trapphus - Fördjupade intervjuer	- Nuvarande och kommande behov - 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 - Fastigheternas hållbarhetsprestanda
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

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 den 22 februari 2024. Rapporten är inte granskad av tredje part. EPRA-bilaga med data uppdelat per affärsområde finns tillgänglig på **Platzers webbplats**.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporten är
Åsa Lindell, hållbarhetsansvarig, asa.lindell@platzer.se

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Område	Sidhänvisningar
Affärsmodell	13
Miljö	8, 77–80, 82–87, 98–100
Medarbetare	8, 77–80, 88–91
Sociala frågor	8, 77–80, 88–91
Mänskliga rättigheter	77–80, 89, 92
Antikorruption	77–80, 92
Hållbarhetsrisker	vissa risker 23–27, 98–100

Miljömässig hållbarhet

Fastigheter belastar miljön under hela sin livscykel, såväl i den dagliga driften som i samband med fastighets- och projektutveckling. Platzer's miljöarbete fokuserar på de områden där vi har störst påverkan, såsom energianvändning, utsläpp, avfallshantering samt mobilitetslösningar.

Risker och möjligheter

Miljö

- negativ inverkan på biologisk mångfald
- negativ påverkan från kemikalier i byggprocessen
- + energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter
- + kostnads- och varumärkesvinster tack vare medvetna materialval och fokus på återbruk i våra projekt

Klimat

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

Energi

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

Strategi och styrning

Energi

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 den energi som faktiskt används. Samtidigt vidtas tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Exempelvis genomförs åtgärder för förbättrad undermätning av energi, ökad värmeåtervinning och ökad andel egenproducerad energi i fastigheterna.

Vi har installerat undermätare i stort sett i samtliga kontorsfastigheter för att kunna separera verksamhets- och fastighetsenergi. Detta ger oss god överblick över energianvändningen och därmed incitament att minska energianvändningen, samtidigt som det ger hållbarhetsdata med hög tillförlitlighet. Vår bedömning är att vi när det gäller installation av undermätare ligger långt framme jämfört med branschen i stort.

Mot bakgrund av den energisituation som förutspåddes inför vintersäsongen 2022/2023 gick Platzer ihop med ett antal fastighetsägare i det gemensamma initiativet #husförhus. Platzer deltog i initiativet även under vintersäsongen 2023/2024. Projektet syftar till att sprida och dela kunskap om energibesparingar.

Vi har som mål att energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter inte får överstiga 70 kWh/kvm A-temp 2025. Utfallet för helåret 2024 är 71,6 kWh/kvm A-temp. Under 2024 sänkte vi den totala energianvändningen med 4 procent i absoluta tal och under de senaste tio åren har energiintensiteten (kWh/kvm A-temp) minskat med 35 procent.

Vi investerar löpande i nya solcellsinstallationer och har 25 stycken solcellsanläggningar. Under året installerade vi Göteborgs högst belägna solkraftsanläggning på taket till vårt 17 våningar höga kontorshus vid Gamlestads torg.

Den totala installerade effekten på våra solcellsinstallationer uppgår till drygt 4 200 kW, vilket är en ökning med 10 procent jämfört med 2023. Solcellsanläggningarnas elproduktion används till verksamhetsel och minskar behovet av köpt el i de aktuella fastigheterna.

I Platzer's fastighetsbestånd finns totalt över 800 laddplatser. En av laddstationerna är Sveriges i nuläget kraftigaste med 40 laddplatser för tunga lastbilar med en kapacitet på 45 600 kWh per dygn.

Klimat

Utsläppsförändringar

Platzer arbetar aktivt för att minska utsläppen från de aktiviteter som bolaget kan påverka. Under de senaste tio åren har Platzer's utsläppsin-tensitet (kg CO₂e/kvm LOA) minskat med över 50 procent 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.

Målet är att halvera våra 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 20 procent, vilket även omfattar de utsläpp från produktion och transport av fjärrvärme som från och med 2023 redovisas som scope 3. Dock har en ökning skett mellan 2023 och 2024 till följd av köldmedier från äldre kylmaskiner. Vår tidigare bedömning var att vi genom minskade utsläpp i scope 1 och 2 skulle



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

kunna uppnå klimatneutralitet 2025, men på grund av faktorer bortom vår kontroll, exempelvis utsläpp från fjärrvärme, har vi reviderat prognosen och kommer att bli klimatneutrala år 2030.

I vår värdekedja står uppförandet av nya byggnader samt våra hyresgäst Anpassningar för stora delar av vårt totala klimatavtryck. Därför pågår ett aktivt arbete med att minska dessa utsläpp, genom bland annat kravställning på klimatprestanda vid nybyggnation samt öka andelen återbruk i hyresgäst Anpassningar.

Cirkularitet och avfall

Initiativ för cirkulärt byggande

Tillsammans med Göteborgs Stad och fler än 40 privata och offentliga fastighetsägare har vi undertecknat initiativet Handslaget, en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Syftet är att stimulera användbart lärande, genomföra konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande för att etablera en återbruksmarknad i Göteborgsregionen och möjliggöra nya arbetstillfällen och affärsmöjligheter för bygg- och anläggningssektorn. Platzer's ökade fokus på återbruk i projektverksamheten bidrar till att minska vår verksamhets totala klimatpåverkan.

Platzer, Castellum och Vasakronan inledde 2023 ett samarbete med Källtorps Bygg för att främja återbruk inom bygg- och fastighetssektorn. Genom den gemensamma återbrukshubben REbygg kan fastighetsbolagen nyttja återbrukat byggmaterial 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 för att öka de cirkulära materialflödena inom byggindustrin. Under året har fler företag anslutit till projektet och idag är i princip samtliga större privata fastighetsägare med i samarbetet. Platzer's projektledare och fastighetsansvariga har genomfört studiebesök hos REbygg för att lära sig mer om återbruksprocesser. Även Platzer's uthyrare och förvaltare kommer att få kompetensutveckling genom REbygg. Under året har Platzer varit ett av de tre bolag som återbrukat mest material via REbygg.

För byggprojekt som är större än 200 000 mkr tar vi fram specifika miljöprogram som 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 arbetar med att ta fram en systematik för att mäta den klimatbesparing som uppnås vid användningen av återbrukade produkter. Sammantaget har vi under året ökat omfattningen av återbruk, och återbrukade produkter har använts i samtliga hyresgäst Anpassningar som påbörjades 2024. Under året har vi tagit fram metoder och rutiner för att beräkna den klimatbesparing som återbruket ger.

Effektiv avfallshantering

I enlighet med avfallstrappan eftersträvar vi att minska avfallsmängder samt att ha en så hög andel materialåtervinning som möjligt. Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 40 procent av materialavfallet i Sverige. De största avfallsmängderna genereras vid nybyggnation och rivning. För de arbeten som kräver bygglov eller bygganmälan är vi skyldiga att upprätta en kontrollplan i enlighet med plan- och bygglagen och EU:s avfallsdirektiv från 2018. Kontrollplanen ska bland annat beskriva hur avfall ska omhändertas, hur entreprenören säkerställer materialåtervinning av hög kvalitet och vilka byggprodukter som kommer att kunna återanvändas. För samtliga arbeten, även de som inte kräver bygglov eller bygganmälan, 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 2024 minskade den totala avfallsmängden med 10 procent jämfört med föregående år.

Vatten

I Sverige finns det ett vattensvinn som, enligt beräkningar från OECD 2017, uppgår till 18 procent. För att öka kontrollen och minska vattensvinn i våra fastigheter har vi under 2024 initierat ett projekt för att installera fjärravläst undermätning av samtliga vattenmätare i våra kontorsfastigheter. Syftet är att på ett strukturerat sätt kunna följa vattenanvändningen och därmed förhindra vattensvinn i våra fastigheter.



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA VESTA

Återbruk i våra hyresgäst Anpassningar

Våra hyresgäst Anpassningar står för en betydande del av vår klimatbelastning. Att öka andelen cirkulerade produkter är ett effektivt sätt att minska klimatpåverkan. Under året har vi haft ett särskilt fokus på att öka återbruket i våra hyresgäst Anpassningar, vilket har gett en klimatbesparing på totalt 138 ton CO₂e.

Mest återbrukade produkter är:

- Innerväggar
- Golv
- Dörrar
- Belysningsarmaturer

Under 2025 är ambitionen fortsatt att ha betydande återbruk i alla hyresgäst Anpassningar. I samtliga Anpassningar kommer vi även att beräkna det totala klimatavtrycket. På så sätt ökar vi successivt vår förståelse och förmåga att minska våra utsläpp.



OMRÅDE: MEDICINAREBERGET
FASTIGHET: ÄNGGÅRDEN 36:2

Hög andel miljöcertifierade fastigheter

Certifiering av fastigheter innebär en externt validerad kvalitetsstämpel som visar att fastigheterna har bra prestanda och att vi som bolag har ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen. Certifieringen sätter fokus på exempelvis luftkvalitet samt energi- och vattenanvändning och bidrar därmed till effektivare förvaltning. Både hyresgäster och aktörer på finansmarknaden uppskattar certifieringarna vilket bland annat ger möjlighet att använda fastigheterna som säkerhet för grön finansiering.

Vid förvärv utvärderas fastigheternas aktuella klassning och vi kartlägger vilka insatser som krävs 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 samtliga förvaltningsfastigheter ska vara certifierade. Andelen certifierade fastigheter uppgick vid slutet av 2024 till 84 procent (80).

Resultat miljö 2024



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

Upplysningen omfattar energiförbrukning från Platzers fastigheter inklusive det egna huvudkontoret. Hyresgästerna står i de allra flesta fall 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 från våra 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 2023 och 2024, vilket motsvarar uttrycket jämförbart bestånd.

Utfall

Platzer köper in 100 procent ursprungsmärkt vindkraft och har solcellsanläggningar i drift på 25 (20) fastigheter som tillsammans genererat 2 667 MWh (1 235) under året. I jämförbart bestånd har vi sänkt energianvändningen med drygt en procent sedan 2023, och i absoluta tal har vi reducerat energibehovet med cirka 4 procent under året. Att energianvändningen minskat beror främst på arbetet med energieffektiviseringsprojekt till exempel installation av LED-belysning samt att fler fastigheter är uppkopplade på fjärrvärmenätet som då ersatt värmepumpar.

Energianvändning, MWh	2024			2023			2022
	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	19 896	19 260	100	21 618	21 618	100	28 902
Fjärrvärme	48 551	44 720	100	41 935	41 935	100	41 724
Fjärrkyla	5 443	5 443	100	3 585	3 585	100	3 535
Total energianvändning	73 890	69 423		67 138	67 138		74 161
kWh per kvm Atemp	71,6	77,8		74,9	78,7		78,5

1 Avser jämförbart bestånd, fastigheter som varit i vår ägo under hela 2023 och 2024.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



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

Klimat

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

Ton CO ₂ e	2024	2023	Förändring, %	2022
Scope 1 (direkta)				
Egna servicebilar samt poolbilar	11	4	160	5
Köldmedier	205	98	110	170
Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	216	102	112	175
Scope 2 (indirekta)				
Fastighetsel	0	0	0	0
Fjärrvärme ¹	186	177	5	160
Fjärrkyla	0	0	0	0
Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2), market based	186	177	5	160
Totala utsläpp av växthusgaser från förvaltningen (scope 1 och 2)	402	279	44	335
Intensitet (scope 1 och 2), kg CO₂e/kvm LOA	0,41	0,31	29	0,40
Scope 3 (indirekta)				
Kategori 2: Kapitalvaror i hyresgästhanpassningar ¹	8 229	8 168	1	5 233
Kategori 2: Kapitalvaror i nyproduktion ³	9 305	—	—	—
Kategori 3: Bränsle och energirelaterade aktiviteter	271	301	−10	235
Kategori 6: Tjänsteresor	1	1	0	1
Indirekta utsläpp (scope 3)	17 806	8 470	na	5 469
Totala utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2 och 3)	18 208	8 749	na	5 804

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 Utsläppen beräknas med hjälp av schablon, framtagna 2022.
3 Utsläppen beräknas med hjälp av projektens klimatdeklarationer.

Scope 1 omfattar direkta utsläpp av växthusgaser genom förbränning av bränsle i egna servicebilar och poolägda bilar, samt utsläpp av köldmedier. Platzers 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 fjärrvärmerna som genererar utsläpp i scope 2, eftersom fastighetsdelen till 100 procent kommer från förnybar vindkraft och miljövärde avseende fjärrkylans växthusgasutsläpp är noll i Göteborg.

Scope 3 omfattar i nuläget utsläpp i kategori 2, 3 och 6, eftersom det är där vi har störst påverkansmöjlighet. I kategori 2 ingår utsläpp från hyresgästhanpassningar och nyproduktion, där utsläppen från hyresgästhanpassningar beräknas med schablon för klimatpåverkan per kvadratmeter vid hyresgästhanpassningsprojekt som bygger på en verklig klimatberäkning av ett projekt under 2022. Utsläppen från nyproduktion baseras på klimatberäkningar av de faktiska objekten. Tidigare utsläpp från nyproduktion finns ej beräknade, vilket påverkar jämförbarheten. I kategori 3 orsakas utsläppen av produktion och distribution av inköpta bränslen och användning av energi som inte ingår i scope 1 eller scope 2. Utsläppen i kategori 6 kommer från tjänsteresor, men då vi verkar Göteborg och då våra resor främst ska ske med tåg eller buss blir det få nationella eller internationella tjänsteresor med flyg.

Utfall

Platzers utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten (scope 1 och 2) ökade med 31 procent, från 279 till 402 ton CO₂e. Utsläppsintensiteten (scope 1 och 2) ökade från 0,31 kg CO₂e till 0,41 kg CO₂e per kvadratmeter LOA. Ökningen beror främst på högre utsläpp från köldmedier från äldre kylmaskiner. Från och med 2023 ändrade vi beräkningsprincip för utsläpp från fjärrvärme, då enbart utsläpp från förbränningen inkluderas i scope 2. Utsläpp från fjärrvärme relaterat till produktion och transport ingår i scope 3, vilket motsvarar cirka 60 procent av de totala utsläppen från fjärrvärme lite varierande över tid och energileverantör. Tidigare års siffror för utsläpp från fjärrvärmerna har justerats. Emissionsvärdet för fjärrvärme för 2023, som används för att beräkna 2024 års utsläpp, från vår största energileverantör har sänkts något jämfört med föregående år. Växthusgaserna från nyproduktion och hyresgästhanpassningar står för en överväldigande majoritet av våra utsläpp i värdekedjan. Då nyproduktionerna inte tidigare beräknats är det svårt att jämföra utfallen åren emellan.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



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

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 våra leverantörer inom avfallshantering. Alla fraktioner hanteras externt. Like-for-Like data för avfall redovisas inte. En av våra leverantörer, som står för hanteringen av cirka 10 procent av vårt totala avfall, kunde på grund av installation av ett nytt datasystem inte rapportera in avfallsstatistik för sista kvartalet 2023, vilket kan ha haft en viss påverkan på det årets totala utfall.

Utfall

Statistiken nedan avser avfall i våra förvaltningsfastigheter vilket genereras av hyresgästerna. Genom löpande dialog med hyresgästerna anpassar vi antal och typ av avfallsfraktioner efter behov. För 2024 minskade den totala avfallsmängden med 10 procent jämfört med föregående år.

GENERERAT AVFALL

Ton	2024	2023	2022
Brännbart	472,3	499,1	500,5
Wellpapp	88,4	145,0	171,1
Kontorspapper	16,2	18,7	38,9
Pappersförpackningar	24,7	25,5	25,7
Plast	13,5	14,1	15,1
Elektronik	2,3	0,8	11,3
Farligt avfall	0,9	1,5	1,8
Övrigt utsorterat	67,5	54,5	96,6
Totalt	685,8	759	861
kg per kvm LOA	0,69	0,86	1,02

HANTERAT AVFALL

Ton	2024	2023	2022
Materialåtervinning	161,9	225	276
Energiåtervinning genom förbränning	488,7	513,5	572
Biogas	35,1	20	12,5
Avfall till deponi	0,1	0,5	0,5
Totalt	685,8	759	861



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

Vattenanvändning

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

Utfall

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 4 procent, vilket främst förklaras av förbättrad undermätning.

Kubikmeter	2024		2023		2022
	Absoluta tal	Like-for-Like ¹	Absoluta tal	Like-for-Like ¹	Absoluta tal
Vattenanvändning	240 128	237 888	219 409	219 409	287 518
Kubikmeter per kvm LOA	0,24	0,28	0,25	0,25	0,34

1 I jämförbart bestånd.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

GRI CRE8
EPRA Cert-Tor

Certifierade fastigheter

Miljöcertifieringar avser certifieringar av förvaltningsfastigheter vid räkenskapsårets slut. Certifieringen sker på byggnadsnivå, och eftersom en fastighet kan innehålla flera byggnader anges mätetalet som helt eller delvis certifierade förvaltningsfastigheter. Se fastighetsförteckningen på **webbplatsen** för en sammanställning av bolagets fastigheter uppdelat på förvaltningsfastigheter, projektfastigheter och delägda fastigheter.

Utfall

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter var 83,6 procent vid utgången av 2024, en ökning med 4 procent jämfört med 2023. Under året har 13 tidigare ocertifierade byggnader certifierats, där flera tillhör fastigheter med flera byggnader, där några av de andra byggnaderna varit certifierade sedan tidigare. Vi har även förvärvat nya fastigheter under året där miljöcertifieringen för vissa inte är färdig.

Antal fastigheter ¹	2024	2023	2022
Miljöcertifiering			
BREEAM Excellent	2	5	4
BREEAM In Use Very Good	41	28	27
BREEAM In Use Good	1	1	1
LEED Platinum	1	1	1
LEED Gold	2	3	3
Miljöbyggnad Silver	7	5	5
Miljöbyggnad Brons			
Green Building	2	2	3
Hälsocertifiering			
WELL Building	1	2	2
FitWell	0	1	1
Andel av beståndet, %	83,6	80,4	91,7

1 Några fastigheter har både miljö- och hälsocertifiering.

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 kan omfatta minskad energianvändning, förbättrad avfallshantering eller val av mer resurssnåla alternativ vid inköp. Inom ramen för de gröna hyresavtalen har vi under året genomfört aktiviteter som exempelvis byte av äldre belysning till LED-belysning, installation av laddstationer för elbilar vid parkeringar, nattvandringar i området och iordningsställande av cykelrum och omklädningsrum.

Vid årsskiftet 2024 uppgick andelen gröna hyresavtal till 64 procent av bolagets totala lokalyta vilket är en ökning med 5 procent sedan förra året. Vårt långsiktiga mål är att de gröna hyresavtalen ska stå för 100 procent av all uthyrningsbar yta.

Sedan 2023 redovisas andelen gröna hyresavtal i relation till uthyrningsbar yta (LOA), i stället 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.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADENS FABRIKER

Social hållbarhet

Platzer är en aktiv aktör i utvecklingen av Göteborg. Såväl strategi som 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

Strategi och styrning

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. Svaren på mätningarna används som ett underlag på såväl grupp- som bolagsnivå. Utifrån resultaten 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 ledarskap. Frågorna som ingår i undersökningen baseras på aktuell forskning kring vad som bidrar till att skapa en engagerande och hälsosam arbetsplats.

Under 2024 uppnåddes ett totalindex på 7,4, vilket ligger något under branschen i sin helhet, och vi nådde inte vårt årliga mål som var att uppnå minst 8,0. Mätningarna visar att det finns en stark teamkänsla och kamratskap, och att många upplever att de kan påverka sin arbets-situation. Vi behöver arbeta vidare med att öka tydlighet i roller och ansvar samt hur vi jobbar än mer strukturerat med kompetensutveckling inom bolaget.

En inkluderande arbetsplats

Platzer har en 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. Arbete för ökad inkludering har stöd i bolagets arbetsmiljöpolicy och kärnvärden.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

För att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet bedriver Platzer ett systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar alla anställda och som är i linje med arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2001:1).

Arbetsmiljörelaterade risker identifieras genom regelbundna risk-inventeringar och arbetsmiljöronder. Medarbetarna har ett ansvar att anmäla risker, tillbud, sjukdom och olycksfall samt att föreslå och ge

synpunkter på åtgärder som bidrar till ständiga förbättringar av arbetsmiljön. Anmälan ska göras till närmaste chef, alternativt till Platzers HR-chef som är arbetsmiljösamordnare på arbetsplatsen. Arbetsmiljö-risker identifieras också genom medarbetarsamtal, medarbetarunder-sökningar 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 med hälsofrämjande initiativ, bland annat genom en intern hälsogrupp som planerar och genomför aktiviteter med hälsoinriktning. Chefer och HR har en löpande dialog med medarbetarna om tillgängliga hälsotjänster och behov av dessa.

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

Exempel på aktiviteter som vi genomfört under året är PT-träning under lunchen i Arendal och yoga och lunchträning för hyresgäster på Lilla Bommen. Dessutom stod vi för andra året i följd bakom Södra Änggårdsloppet, där drygt 300 löpare tog sig runt Änggårdsbergen med start och mål vid den nya Internationella Engelska skolan Södra Änggården.

Kompetensutveckling och utbildning

I de årliga mål/uppdragssamtalen bryts Platzers övergripande mål ner till individnivå och följs upp under året. Totalt investerade Platzer 1,3 mkr (0,9) i kompetensutveckling under 2024.

För att säkra kompetensförsörjningen i fastighetsbranschen som helhet deltar vi bland annat i Fastighetsbranschens kompetensråd och är

SOCIAL HÅLLBARHET

delägare i yrkeshögskolan Fastighetsakademin. Vi är också huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers tekniska högskola samt medverkar årligen på högskolans arbetsmarknadsdag.

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 rapportering 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 de veckovisa medarbetarundersökningar som nämnts ovan. Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen regleras också i det kollektivavtal som omfattar samtliga anställda på Platzer.

Anställda i värdekedjan*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.

Krav på leverantörer och entreprenörer

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 byggtreprenörer ingår Platzers uppförandekod som en del av avtalet och entreprenörerna förbinder sig därmed att agera i enlighet med Global Compacts tio principer.

Vi har i rollen som byggherre alltid det övergripande arbetsmiljöansvaret på byggarbetsplatser och det yttersta juridiska ansvaret. Genom avtal överlåter vi i många fall arbetsmiljöansvaret till våra entreprenörer. Bland annat ställs krav på att entreprenören upprättar en arbetsmiljöplan och utser en byggarbetsmiljösamordnare för entreprenaden.

Vi ställer också krav på att entreprenören ska erbjuda 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 arbetstidslagen följs. De entreprenörer som anlitar underentreprenörer är skyldiga att säkerställa att också dessa har motsvarande villkor för sina anställda. Entreprenörerna ska kunna redogöra för att kraven har uppfyllts.

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 utvecklar vi i Gamlestaden 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.

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 av koncernledningen. Områdesplanen utgör också en bas för de fastighetsplaner som varje år tas fram för varje enskild fastighet i portföljen.

Fysisk miljö påverkar tryggheten

Trygghet och säkerhet är två särskilt viktiga parametrar i arbetet för att skapa en god arbetsmiljö i våra fastigheter för våra hyresgäster. För att öka tryggheten krävs en helhetssyn på byggnaderna och den fysiska miljön. Det handlar om såväl utformning som innehåll i byggnaderna och dess närområden. Exempelvis eftersträvas levande bottenplan med serviceutbud och öppettider över flera av dygnets timmar, regelbundet underhåll av fastigheter och områden liksom närhet till kollektivtrafik. Vi vill även erbjuda våra hyresgäster en hög grad av service som till exempel cykelservice under våren, kanelbullar i oktober, afterwork och en finstämd morgon vid lucia. De senaste åren har de traditionella miljöcertifieringarna av våra fastigheter kompletterats med sociala certifieringar som WELL Building och Fitwell.

Tillsammans med andra bolag som utvecklar Södra Änggården drev vi under en treårsperiod Vulkano – en konsthall som gav konstnärer och andra aktörer möjlighet att ställa ut eller skapa event. I Södra Änggården har dessutom områdets första publika konstverk kommit på plats och vi är delaktiga i arbetet med att beställa nästa.

I Almedals fabriker, med tegelbyggnader från 1800-talets spinneri-verksamhet, har Platzer skapat ett inspirerande och tillåtande utrymme för verksamheter inom musik, film och design. Under 2024 flyttade Syn-tropia Space in i sina nya lokaler för att skapa nya samarbeten och spontana visioner kring kultur och kreativitet.

I oktober arrangerades Mural Day i Gamlestadens Fabriker, då tolv konstnärer live-målade på de gamla områdesskyltarna. Besökare kunde också delta i en community-målning och barn kunde prova på att måla på en särskild kids wall. Kopplingen mellan kultur och entreprenörskap ger platsen sin tydliga karaktär.

Under året har våra områden också kompletterats med ett stort utbud av nya restauranger och mötesplatser.

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 har varit en del av Frihamnsdagarna ända sedan starten 2021. Under Frihamnsdagarna 2024 deltog vi tillsammans med övriga aktörer som utvecklar Södra Änggården med vårt gemensamma rullande showroom i form av en dubbel-däckarbuss. Då kunde vi berätta om stadsdelens omvandling och om konceptet #ettsköarestadsliv – bland annat genom att visa upp den nyöppnade Internationella Engelska skolan som vid skolstarten tog emot sina första elever.

Ett annat exempel på vårt deltagande i samhällsdebatten är den debattartikeln i GP som vi skrev tillsammans med Västsvenska Handelskammaren, HSB Göteborg och NCC. I artikeln lyfte vi de låga bostadsinvesteringarna som riskerar att hämma den ekonomiska tillväxten i Västsverige, och därmed också i övriga Sverige.



SOCIAL HÅLLBARHET

Resultat socialt 2024



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

Medarbetardata avser antal anställda vid årets slut. Data har samlats in från vårt 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.

	2024	2023	2022
Kvinnor	40	38	39
Män	44	47	46
Totalt, tillsvidareanställningar	84	85	85
Kvinnor	0	0	1
Män	1	0	0
Totalt, visstidsanställningar	1	0	1
Totalt, alla medarbetare	85	85	86

NYANSTÄLLDA

	2024		2023		2022	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinnor	5	83	4	50	9	53
Män	1	17	4	50	8	47
Totalt	6		8		17	

	2024		2023		2022	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
–30 år	0	0	4	50	5	29,5
31–50 år	6	100	4	50	7	41
51 år –	0	0	0	0	5	29,5
Totalt	6		8		17	

SLUTADE

	2024		2023		2022	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinnor	3	43	6	75	8	42
Män	4	57	2	25	11	58
Totalt	7		8		19	

	2024		2023		2022	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
–30 år	1	14	0		1	5
31–50 år	3	43	5	63	13	68
51 år–	3	43	3	37	5	26
Totalt	7		8		19	

ÖVRIG INFORMATION MEDARBETARE

	2024	2023	2022
Antal praktikanter	6	3	4
Antal examensarbeten	5	2	4
Antal sommarjobbare och extrajobbare	8	7	9
Andel av medarbetarna som haft utvecklingssamtal, %	96	92	98
Personalomsättning, %	7	9	20
Sjukfrånvaro, %	3,1	3,2	2,2
Rekommendationsvilja, eNPS ¹	2	16	35
Jämlik lönefördelning, kvinnor/män % av mäns löner	104	107	112

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

	2024	2023	2022
Antal arbetsrelaterade skador	1	1	0



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: BULYCKE LOGISTIKPARK, LÅSSBY 3:143



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADENS FABRIKER

SOCIAL HÅLLBARHET



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

Mångfald och inkludering

MÅNGFALD, KÖN

%	2024		2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	17	83	38	62	38	62
Ledningsgrupp	75	25	57	43	43	57
Medarbetare	46	54	43	57	47	53
Chefer	56	44	50	50		

MÅNGFALD, ÅLDER

%	2024			2023			2022		
	–30 år	31–50 år	51– år	–30 år	31–50 år	51– år	–30 år	31–50 år	51– år
Styrelse	0	50	50	0	38	62	—	50	50
Ledningsgrupp	0	75	25	0	86	14	—	71	29
Medarbetare	8	75	17	8	81	12	9	67	24

DISKRIMINERING OCH TRAKASSERIER

	2024	2023	2022
Rapporterade fall av diskriminering, trakasserier, repressalier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen	0	2 ¹	0

1 Inrapporterade fall har utretts och hanterats enligt rutin.

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. Vi följer upp vårt arbete med områdesutveckling utifrån aktiviteter kopplade till samverkan, trygghet och attraktionskraft. Läs mer om vår områdesutveckling på sidan 89.

	2024	2023	2022
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)	9 av 11	11 av 11	10 av 10
Trygghet (till exempel service/aktiva bottenvåningar, trygghetsstärkande åtgärder)	10 av 11	10 av 11	na
Attraktionskraft (till exempel mobilitet, arbete för att tydliggöra platsens unika identitet)	10 av 11	9 av 11	na

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 fastställs 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. Samtliga medarbetare har i sina respektive avdelningar genomgått denna fördjupade utbildning kring affärsetik.

Antikorruption

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

Rapportering av oegentligheter

Platzer har en visselblåstjänst dit oegentligheter och brott mot uppförandekoden kan rapporteras. Tjänsten är tillgänglig på vår webbplats. Under året har inga ärenden (0) inkommit och behandlats.

Leverantörsuppföljningar

Samtliga nya ramavtalsleverantörer har undertecknat vår uppförandekod. Under 2025 kommer vi att intensifiera vår dialog för att både säkerställa efterlevnad samt skapa goda förutsättningar för den datainsamling som krävs för implementering av CSRD.

Hållbar finansiering

Platzer har 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 ungdomar möjlighet till praktik och projektanställningar. Den hållbarhetslänkade finansieringen kompletterar de gröna skulderna som ett led i att nå målet att 100 procent av finansieringen ska vara hållbar. Vid utgången av 2024 utgjordes 67 procent av Platzers utestående skulder av gröna obligationer samt gröna och hållbarhetslänkade lån.

Under 2024 uppdaterades Platzers gröna finansieringsramverk. Omfattningen har breddats för att bättre spegla våra långsiktiga hållbarhetsmål och anpassas mot EU:s taxonomi.

Ramverket har utformats i enlighet med de senaste principerna för gröna obligationer och gröna lån och har tagit hänsyn till EU-taxonomin kriterier. Emissionslikviden från de gröna medlen kommer att användas för att fortsätta driva på utvecklingen mot mer klimateffektiva fastigheter och projekt som bidrar till klimatomställningen. Det uppdaterade gröna ramverket har fått betyget Medium Green i en oberoende granskning av S&P Global Ratings.

Resultat hållbarhetsstyrning 2024



GRI 201-1

Ekonomiskt värdeskapande

	2024	2023	2022
Skapat ekonomiskt värde			
Hyresintäkter	1 670	1 453	1 229
Fördelat ekonomiskt värde			
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)	242	227	252
Medarbetare (löner och ersättningar)	89	84	81
Styrelse och vd (arvoden och ersättningar)	7	8	8
Aktieägare (utdelning)	239	275	264
Kreditgivare (räntenetto)	576	500	255
Samhället (skatter)	149	110	133
Lokalsamhället (sponsring och samverkansprojekt)	2	2	2
Behållet ekonomiskt värde	366	247	234



GRI 205-2 och 205-3

Antikorruption och lagefterlevnad

	2024	2023	2022
Bekräftade fall av korruption	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, för att visa hur vår verksamhet bidrar till att uppfylla EU:s miljömål och öka jämförbarheten inom branschen.

Vår affärsmodell utgår från att äga, förädla och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg. Vår verksamhet motsvarar därmed i huvudsak det som i taxonomin benämns som ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Vi utökar vårt bestånd delvis genom att uppföra byggnader i egen regi, därmed omfattas vi även om 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Som en del av vår verksamhet genomförs varje år ett stort antal projekt i våra fastigheter i form av löpnade underhåll och hyresgästanpassningar. Här inkluderas även projekt som syftar till att öka energieffektiviteten exempelvis genom installation av energieffektiv utrustning såsom nya fönster och installation av LED-belysning, vilket är i linje med aktivitet 7.3, liksom uppgradering av styrsystem som är det som avses i aktivitet 7.5. Vi har under året också gjort projektinvesteringar för att installera fler laddstationer för 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 och 7.1 redovisar vi 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 förvärv och 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, främja hållbara transporter och minska föroreningarna.

Anpassning till klimatförändringar

Vi har genomfört en genomlysning av klimatrisker av hela beståndet på fastighetsnivå genom en scenarioanalys utförd av WSP, i linje med kriterierna i taxonomins appendix A. I analysen beaktades klimatscenarierna RCP 2.6, RCP 4.5 och RCP 8.5. Resultatet visade att de största riskerna utgörs av översvämningar orsakade regn eller förhöjda nivåer i vattendrag. Nästa steg blir att ta fram handlingsplaner på fastighetsnivå för att hantera de risker som identifierats och ännu inte hanterats. Läs mer om detta på sidorna 98-100.

Övriga miljömål

När det gäller miljömål 3–6 är dessa ej tillämplbara enligt DNSH-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 vi enbart använder 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 procent gällande primärenergianvändningen i Sverige (enligt Fastighetsägarnas Sveriges definition för befintliga byggnader från december 2022). Våra byggrelaterade projekt har bedömts utifrån

RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

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 ekonomi-system.

Då många antaganden ännu är osäkra och kan komma att ändras de närmaste åren innan branschen landar i fasta detaljerade redovisnings-principer 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 procent av den totala omsättningen.

Investeringar

I redovisningen av investeringar ingår årets aktiverade kostnader för investeringar som höjer värdet i våra fastigheter, inklusive om- och tillbyggnationer 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 exkluderade. Driftutgifterna är en del av Fastighetskostnader, se Not 7 i Platzers finansiella redovisning avseende specifikation av totala Fastighetskostnader.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnkraftsrelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej



OMRÅDE: ARENDAL
FASTIGHET: ARENDAL 764:720

RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

Omsättning

Räkenskapsåret 2024

Omsättning	År		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättnig, år n-1 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
Kod/koder (a)	Omsättning	Andel av omsättningen, år N	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald						
Ekonomiska verksamheter	Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	787	47 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	40 %			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		787	47 %	47	0	0	0	0	0	—	J	—	—	—	—	J	40 %			
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0 %	E		
Varav omställningsverksamheter		0	0 %	—					—	—	—	—	—	—	—	—	0 %	T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	882	53 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								60 %			
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		882	53 %	53	0	0	0	0	0								60 %			
A. Omsättning för verksamheter som som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 669	100 %	100	0	0	0	0	0								100 %			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																	
TOTALT (A+B)		1 669	100 %																	

Andel av omsättningen/total omsättning		
%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	47 %	100 %
CCA	—	—
WTR	—	—
CE	—	—
PPC	—	—
BIO	—	—



RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

CapEx

Räkenskapsåret 2024

CapEx	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år n-1 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)	
	Kod/koder (a)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna, år N (4)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald						
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM7.3	18	1 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	J	—	—	J	2 %				
Installation, underhåll och reparation av laddstation av elfordon i byggnader (och parkerings-platser i anslutning till byggnader)	CCM7.4	2	0 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	0 %				
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM7.5	9	0 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	0 %				
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM7.6	5	0 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	1 %				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	1 712	68 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	26 %				
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 746	69 %	69 %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	J	29 %				
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	0 %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0 %	E			
Varav omställningsverksamheter		0	0 %	0 %						—	—	—	—	—	—	—	0 %		T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
Uppförande av nya byggnader	CCM7.1	285	11 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0 %				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	500	20 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								71 %				
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		785	31 %	31 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								71 %				
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 531	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								100 %				
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																		
TOTALT (A+B)		2 531	100 %																		
																	Andel av omsättningen/total omsättning				
																	%	Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin	

Andel av omsättningen/total omsättning		
%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	69 %	100 %
CCA	—	—
WTR	—	—
CE	—	—
PPC	—	—
BIO	—	—

RAPPORTERING ENLIGT EU:S TAXONOMI

OpEx	År		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år n-1 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
	Kod/koder (a)	Driftutgifter (3)	Andel av drift-utgifterna, år N (4)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder			
		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
Ekonomiska verksamheter																			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	45	36 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	38 %		
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		45	36 %	36 %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	J	38 %		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0 %							—	—	—	—	—	—	—	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	81	64 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62 %		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		81	64 %	64 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								62 %		
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		126	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								100 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0 %																
TOTALT (A+B)		126	100 %																

Andel av omsättningen/total omsättning		
%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	36 %	100 %
CCA	—	—
WTR	—	—
CE	—	—
PPC	—	—
BIO	—	—

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Platzer har påbörjat arbetet med att analysera risker och möjligheter enligt Task-Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD:s) rekommendationer. I tabellen på nästa sida visas var i årsredovisningen information kopplad till TCFD återfinns. Under 2023 gjorde Platzer med hjälp av WSP 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 BREEAM.

Under 2024 har bedömningarna kompletterats med analyser för nyproducerade och förvärvade byggnader.

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 klimat-effekten. 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 WSPs 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 klimateffekter

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 nivå 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. Ökad nederbörd 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.

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 Platzer's bestånd beror på:

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

De vanligast förekommande riskerna för utsatthet i Platzer's bestånd beror på:

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



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.

Parallellt med arbetet att klimatanpassa våra fastigheter pågår ett fortsatt fokus för att minska våra klimatutsläpp i vår värdekedja. På så sätt rustas bolaget för såväl fysiska risker som omställningsrisker, och de ökade kostnader de kan komma att medföra.

Rekommenderade upplysningar enligt TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidan 78	Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt. Se sidan 100	Processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sidan 98	Mätvärden som används för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidorna 8, 82, 85, 98
Ledningens roll vid bedömning och hantering av risker och möjligheter. Se sidan 78	Klimatrelaterade riskers och möjligheters påverkan på organisationens verksamhet, strategi och ekonomiska planering. Se sidan 98	Processer för hantering klimatrelaterade risker. Se sidorna 26, 98	Utsläpp inom scope 1 och 2 samt, om relevant, scope 3-utsläpp av växthusgaser (GHG) och relaterade risker. Se sidan 85
	Organisationens motståndskraft med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sidorna 26, 100	Integrering av processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering. Se sidan 98	Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sidorna 8, 82, 85, 98



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADENS
FABRIKER



KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

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 och 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, där 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 climateffektiva 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.

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 år 2024 på sidorna 77–100 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 dag som framgår
av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

Platzers hållbarhetsrapport för 2024 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, se sidan 81.

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder		Beskrivning av EPRA-kod
Generella upplysningar								
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	3, 12–13						
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	19						
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	81						
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	85						
	2-5 Externt bestyrkande	100						
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 12, 14–15, 18, 77						
	2-7 Anställda	90						
	2-8 Arbetare som inte är anställda		2–8	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	67–75, 78–80				Gov-Board	Styrelsens sammansättning	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	68–69				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	21, 67–74, 78–80						
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	67–74, 78–80						
	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhets-redovisningen	78–80						



GRI-INDEX INKLUSIVE HÄNVISNING TILL EPRA-KODER

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder		Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring			
	2-15 Intressekonflikter	68–69				Gov-Col	Process för hantering av intressekonflikter	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	69–70, 78						
	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	39–41						
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4–6, 77, 82–83, 88–89						
	2-23 Policyåtaganden	80						
	2-24 Förankring av policyåtaganden	80						
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	78–81						
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	92						
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	78–81						
	2-28 Medlemskap	80						
	2-29 Metod för intressentengagemang	81						
	2-30 Kollektivavtal	90						

Väsentliga ämnen

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	80					
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	80					
Ekonomi							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 92					
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Direkt ekonomiskt skapat och distribuerat värde	92					
	201-2 Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar	98–100	Rapporterar delvis.	Otillräcklig information	Fullständig finansiell påverkan svår att bedömma		
Antikorruption							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80					
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2 Kommunikation avseende och utbildning i anti korruptions policyer och processer	92					
	205-3 Bekräftade korruptionsfall och vidtagna åtgärder	92					



GRI-INDEX INKLUSIVE HÄNVISNING TILL EPRA-KODER

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder		Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring			
Energi								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 82						
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	84				Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfI, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Total absolut elanvändning Total elanvändning, jämförbart bestånd Total absolut fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning, jämförbart bestånd Total absolut bränsleanvändning Total bränsleanvändning, jämförbart bestånd	
	302-4 Minskning av energiförbrukning	84						
GRI CRE sektor standarder	CRE1 Byggnadernas energiintensitet	84				Energy-Int	Energiintensitet	
Vatten								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80						
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1 Användning av vatten som en delad resurs	83, 86						
	303-2 Hantering av vattenrelaterade utsläpp och dess påverkan	83, 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	80, 82–83, 85						
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	80, 83, 86						
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	83, 86						
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	83, 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	80, 88–89						
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställda och personalomsättning	90				Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat eller slutat under året	



GRI-INDEX INKLUSIVE HÄNVISNING TILL EPRA-KODER

GRI-standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg			EPRA-koder		Beskrivning av EPRA-kod
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring			
Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 88–89						
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	88–89						
	403-7 Förebyggande och mildrande av påverkan på hälsa och säkerhet med direkt koppling till affärs relationer	88–89						
	403-8 Arbetstagare som omfattas av ett arbetsmiljö ledningssystem	88–89						
	403-9 Arbetsrelaterade skador	90				H&S-Emp	Antal arbetsrelaterade skador Sjukfrånvaro	
Utbildning								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 88–89						
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3 Utvecklingssamtal	88–89				Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	
Mångfald och likabehandling								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 88						
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	91				Diversity-Emp	Könsfördelning i styrande organ och bland medarbetare	
	405-2 Jämnlik lönefördelning och ersättning	91				Diversity-Pay	Lönefördelning kvinnor/män som % av mäns lön	
Icke-diskriminering								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 88						
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	91						
Lokalsamhällen								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 89						
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413-1 Verksamhet med engagemang i lokalsamhället, konsekvens – analyser och utvecklingsprogram	91				Comty-Eng	Samhällsengagemang	
Marknadsföring och märkning								
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	80, 84						
GRI CRE sektor standarder	CRE8 Typ och antal av miljöcertifieringar för nybyggnation och förvaltade fastigheter	87				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	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Förvaltningsresultat	714	609
Förvaltningsresultat intresseföretag och JV, AB	–7	–8
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	–768	–489
Skattepliktigt resultat	–61	112
Nominell skatt	13	–23
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat e avdrag för nominell skatt)	727	586
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA EPS, kr per aktie	6,07	4,89

EPRA NRV – Långsiktigt substansvärde	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	12 596	12 480
Återläggning av uppskjuten skatt	2 341	2 271
Återläggning av räntederivat	–251	–230
EPRA NRV, mkr	14 686	14 521
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NRV, kr per aktie	122,57	121,19

EPRA NTA – Aktuellt substansvärde		
EPRA NRV	14 686	14 521
Beräknad uppskjuten skatt	–627	–546
EPRA NTA, mkr	14 060	13 976
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NTA, kr per aktie	117,34	116,64

EPRA NDV – Avyttringsvärde		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Eget kapital	12 596	12 480
EPRA NDV, mkr	12 596	12 480
Antal aktier, miljoner	120	120
EPRA NDV, kr per aktie	105,13	104,16



EPRA-NYCKELTAL

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder	16 659	14 716
Netto rörelsefordringar och rörelseskulder	809	382
Valutaderivat	—	—
Likvida medel	–395	–183
Nettoskuld	17 073	14 915
Marknadsvärde fastigheter	32 031	29 787
EPRA LTV – Belåningsgrad fastigheter, %	53	50
EPRA NIY – Direktavkastning		
Förvaltningsfastigheter – helägda	30 372	28 250
Förvaltningsfastigheter – del av intresseföretag och JV	1 659	1 536
Avgår pågående projekt och projektfastigheter	–708	–934
Avgår byggrätter mm i förvaltningsfastigheter	–293	–526
Uppskattad förvärvskostnad	476	504
Justerad fastighetsportfölj	31 506	28 830
Hysesintäkter minus rabatter	1 838	1 726
Fastighetskostnader	–363	–334
Driftsöverskott	1 475	1 392
Återläggning av rabatter	34	26
”Topped-up” driftsöverskott	1 509	1 418
EPRA NIY – Direktavkastning, %	4,7	4,8
EPRA ”Topped-up” NIY – Direktavkastning, %	4,8	4,9
EPRA Vakansgrad		
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler	127	127
Hyresvärde	1 872	1 647
EPRA Vakansgrad, %	6,8	7,7

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
EPRA – Kostnadskvot		
Fastighetskostnader	356	321
Centraladministration	67	59
Andel av kostnader från intresseföretag och JV	20	13
Återföring av eventuell tomträttsavgäld	1	—
EPRA Kostnader (inklusive direkta vakanskostnader)	444	393
Hysesintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	1 670	1 453
Hysesintäkter brutto från intresseföretag och JV exklusive tomträttsavgäld	87	67
Totala hyresintäkter brutto exklusive tomträttsavgäld	1 757	1 520
EPRA Kostnadskvot (inklusive direkta vakanskostnader), %	25	26
EPRA Kostnadskvot (exklusive direkta vakanskostnader), %	25	26
EPRA Hyrestillväxt befintligt bestånd		
Kontor	8,2	11,1
Industri och logistik	2,8	12,3
Utveckling	—	—
Totala hyrestillväxt befintligt bestånd	7	11,4
EPRA – Kapitalkostnader		
Förvärv	1 768	1 463
Projektutveckling	336	813
Förvaltningsfastigheter	407	583
ökning av uthyrningsbar yta	—	—
utan ökning av uthyrningsbar yta	407	583
Kapitaliserad ränta	19	6
Totala kapitalkostnader	2 530	2 865
Omvandling från periodiserat till kassa	—	—
Totala kapitalkostnader som likvida medel	2 530	2 865



Flerårsöversikt

mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning										
Hyresintäkter	1 670	1 453	1 229	1 201	1 142	1 124	1 044	995	687	589
Fastighetskostnader	−356	−321	−290	−278	−274	−287	−263	−268	−181	−152
Resultat inkl andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	713	504	786	678	641	603	527	508	322	266
–varav förvaltningsresultat	714	609	668	655	617	604	530	486	322	570
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	−215	−1 277	2 562	1 240	1 006	1 522	1 311	1 214	450	510
Resultat före skatt	519	−1 153	3 799	2 027	1 632	1 905	1 831	1 776	635	840
Årets resultat	355	−943	3 026	1 628	1 335	1 468	1 507	1 393	500	664
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter¹	30 372	28 250	26 994	26 031	22 575	20 479	18 388	15 559	13 615	9 784
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30	30	30	30	30	—	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	24	24	19	20	11	12	14	10	6	5
Andelar i intressebolag och joint ventures	641	673	872	365	228	167	104	112	39	34
Derivat	261	243	607	18	10	—	—	—	—	21
Övriga långfristiga fordringar	11	11	10	10	58	7	6	5	6	5
Omsättningstillgångar	287	375	415	199	176	131	115	109	67	63
Likvida medel	391	167	217	171	148	268	355	141	132	227
Eget kapital	12 596	12 480	13 699	10 937	9 636	8 544	7 284	5 962	4 703	3 593
Uppskjuten skatteskuld	2 341	2 270	2 503	2 020	1 707	1 440	1 122	815	493	399
Långfristiga räntebärande skulder	13 339	9 988	7 466	10 553	7 028	6 763	5 762	4 520	5 744	5 670
Leasingskuld	30	30	30	30	30	30	30	—	—	—
Övriga långfristiga skulder	139	150	240	471	533	438	299	81	48	31
Derivat	10	13	—	79	240	151	26	273	330	213
Kortfristiga räntebärande skulder	2 501	3 964	4 357	2 186	2 634	3 270	4 055	3 871	2 225	—
Kortfristiga skulder	1 061	878	869	568	1 428	458	434	414	322	233
Balansomslutning	32 017	29 773	29 164	26 844	23 236	21 094	19 012	15 936	13 865	10 139
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från löpande verksamhet	925	740	616	686	490	543	543	428	367	294
Kassaflöde från investeringsverksamhet	−2 328	−2 488	1 240	−2 332	−1 127	−609	−1 308	−672	−3 364	−932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 627	1 834	−1 810	1 669	517	−21	979	253	2 902	769
Årets kassaflöde	224	−50	46	23	−120	−87	214	9	−95	131

mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Övrigt										
Fastigheter, antal	86	77	72	72	69	68	70	69	70	59
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	762	1 323	1 412	1 003	995	937	723	526	521	360
Medelantal anställda	85	85	87	81	82	80	67	66	61	55

1 Inklusive tillgångar som innehas för försäljning.

Kommentar till flerårsöversikten

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.

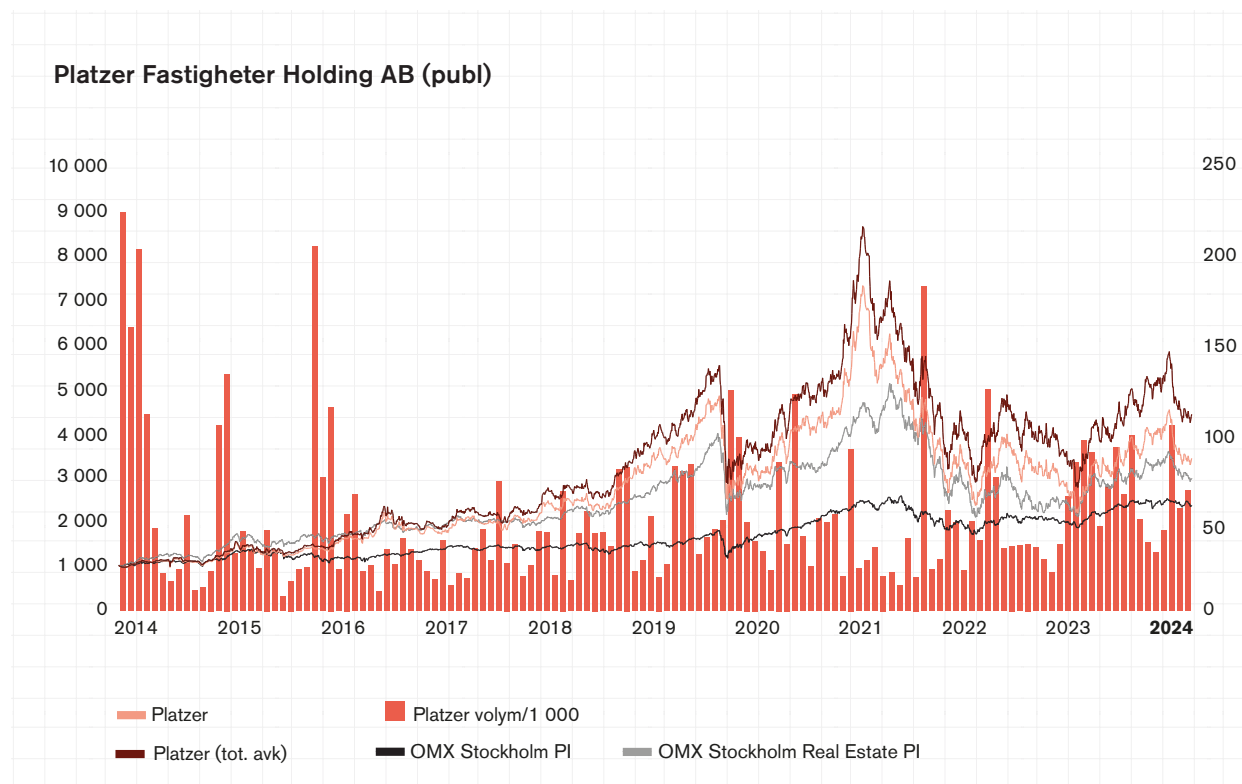
I februari 2022 såldes 50 % av Gårda Vesta till Länsförsäkringar och ingick därefter i Platzers koncern som intressebolag. Under andra kvartalet vann detaljplanen för Södra Änggården laga kraft och frånträden av fastigheter till bostadsutvecklare påbörjades. Under samma kvartal frånträdde avstyckad del 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.

Under tredje kvartalet 2024 tas den nybyggda skolfastigheten i Södra Änggården i bruk. I december tillträds Mimo som förvärvades från NCC. Fastigheten omfattar en befintlig byggnad samt en nyproducerad del om två kontorsbyggnader. Innan årets slut frånträdde även bostadsbyggrätten Högsbo 3:12 som är en del av sista utvecklingsetappen för Södra Änggården.

Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm under Mid Cap-segmentet. Den 31 december 2024 var Platzers aktiekurs 85,70, vilket innebär en totalavkastning, inkl utdelning, om 4 % 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 2024 omsattes 30,8 miljoner aktier (24,1) till ett sammanlagt värde av 2 767 mkr (1 822). Den genomsnittliga omsättningen var 122 800 aktier (96 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på Nasdaq Stockholm. Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var positiv 4 % (5). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var negativ med -2 % (-20).

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2024 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 122,57 kronor (121,19) 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 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 2,10 kronor (2,00) per aktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr per aktie, med avstämningsdagar den 21 mars och den 26 september. Detta motsvarar en direktavkastning på 2,45 % (2,38) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

Bemyndiganden

Årsstämman den 20 mars 2024 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.



PLATZERAKTIEN

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2024 till 6 113 (6 296). Det utländska ägandet uppgick till 18,0 % (14,0) av aktiekapitalet och 7,2 % (5,6) av antalet röster.

Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2024, men inga förändringar avseende A-aktier. Länsförsäkringar Fondförvaltning ökade sitt ägande från 8 % till 9 % av kapitalet, State Street Bank and Trust Co ökade sitt ägande från 3 % till 4 % och JP Morgan

Chase Bank är ny bland de tio största aktieägarna med 2 %. Handelsbanken fonder minskade sitt ägande från 6 % till 3 % av kapitalet och Fjärde AP-fonden lämnade listan över de tio största aktieägarna.

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 förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlättna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Data per aktie

	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital, kr per aktie	105,13	104,16	114,33	91,28	80,42
EPRA Belåningsgrad fastigheter (EPRA LTV), %	53	50	45	50	49
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	122,57	121,19	130,12	108,65	96,55
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	117,34	116,64	125,24	104,54	93,04
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	105,13	104,16	114,33	91,28	80,42
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	6,07	4,89	5,13	5,34	4,65
Börskurs vid årets slut, kr	85,70	84,20	82,30	135,60	107,40
Resultat efter skatt, kr ¹	2,96	−7,87	25,26	13,59	11,14
Justerat förvaltningsresultat efter skatt, kr ²	4,73	4,04	4,35	4,20	5,35
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	7,67	6,18	5,14	5,73	4,09
Utdelning, kr	2,10	2,00	2,30	2,20	2,10
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 (20,6 %).

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2024

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		17 655 993	17 655 993	5,9	14,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 630 168	10 630 168	3,5	8,9
State Street Bank and Trust Co		5 011 930	5 011 930	1,7	4,2
SEB Investment Management		4 650 907	4 650 907	1,6	3,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4	3,4
Handelsbanken fonder		3 549 132	3 549 132	1,2	3,0
JP Morgan Chase Bank		2 913 633	2 913 633	1,0	2,4
Övriga ägare		30 465 426	30 465 426	10,2	25,4
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 2025

Årsstämma	19 mars kl 15:00
Delårsrapport januari–mars	11 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni	4 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september	10 oktober kl 8:00

För mer information, besök **Platzers webbplats** eller kontakta
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05
Ulrika Danielsson, tf cfo, tel 0706–47 12 61
Kristina Arelis, kommunikationschef, tel 0705–77 51 54

Text och produktion: www.solberg.se, Platzer

Foto:

Philip Liljenberg, 1, 7, 15, 31, 78, 91, 110
Marie Ullnert, 2, 4, 9, 14, 22, 64, 66, 83, 90, 94
Markus Esselmark, 3
Carina Gran, 10 (övre)
Platzer/Sabina Johansson, 10 (nedre), 16, 30, 40, 45, 69, 77, 84, 87
NCC, 32
Stina Avila Danielsson, 41
Platzer/Per Lindström, 99

Visionsbilder:

Fredblad Arkitekter, 13



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