



**Årsredovisning
2021**





Innehåll

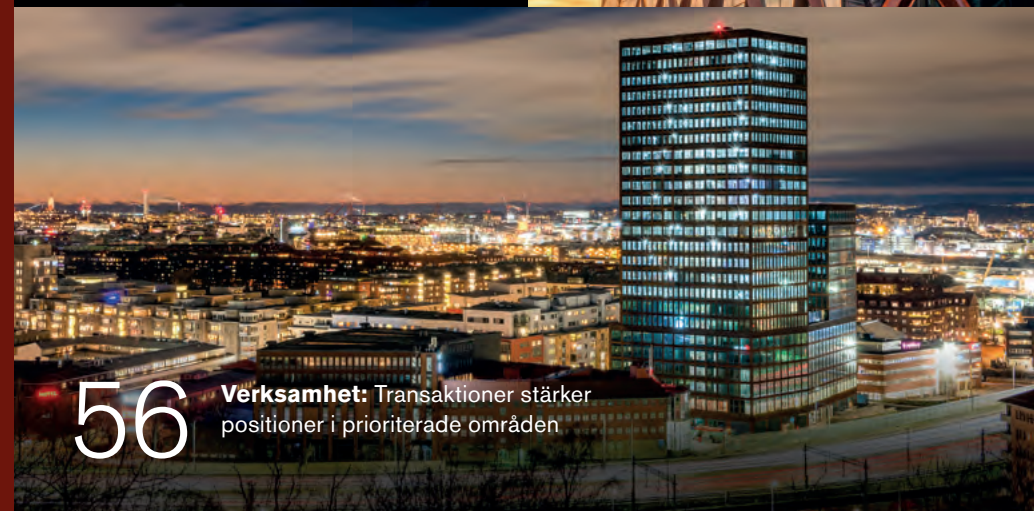
Vår vision	1	Formell årsredovisning	75
Året som gått	2	Förvaltningsberättelse	75
Därför ska du investera i Platzer	5	Vårt arbete med risker och riskhantering	80
Vd-ord	7	Resultaträkning koncernen	85
		Balansräkning koncernen	86
Omvärld och marknad	10	Förändringar i eget kapital koncernen	87
Omvärldstrender	11	Kassaflödesanalys koncernen	88
Globala målen	12	Resultaträkning moderbolaget	89
Global och nationell konjunktur	14	Balansräkning moderbolaget	90
Stark Göteborgskonjunktur	15	Förändringar i eget kapital moderbolaget	91
Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad	17	Kassaflödesanalys moderbolaget	91
Intressentdialog	21	Noter	92
		Revisionsberättelse	116
Strategisk inriktning	24	Hållbarhetsnoter	120
Så skapar vi hållbara värden	27	Hållbarhetsstyrning	123
Tillsammans skapar vi värden som består	28	Ekonomisk hållbarhet	124
Mål och nyckeltal	29	Miljömässig hållbarhet	124
Medarbetare	33	Social hållbarhet	127
Verksamhet	37	Bolagsstyrning	130
Förvaltning	38	Ett långsiktigt ansvar för vår affär	130
Projektutveckling	40	Bolagsstyrningsrapport	131
Fler gröna hyresavtal...	47	Styrelseåret 2021	135
Vår miljöprestanda	50	Styrelsens rapport om intern kontroll	136
Områden	53	Revisorns yttrande	137
Varumärken	54	Styrelse	138
Transaktioner stärker positioner...	56	Ledningsgrupp	140
Vårt fastighetsbestånd	57	Fastighetsförteckning	142
Hållbara miljöer	59	Definitioner	145
Samverkansprojekt	61	Beräkningar av nyckeltal	146
		Ordlista	147
Finansiering	62	Kalendarium 2022	148
Gröna och starka finanser	63		
Stor del av vår verksamhet omfattas...	66		
Platzeraktien tar plats i viktigt index	68		
Flerårsöversikt	72		
Nyckeltal	73		
Kvartalsdata	74		

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



7 **VD-ord:** Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer

47 **Verksamhet:** Fler gröna hyresavtal och högre nivå på de miljöcertifierade fastigheterna



56 **Verksamhet:** Transaktioner stärker positioner i prioriterade områden



Vår vision

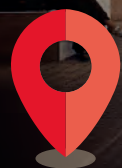
Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.





Året som gått

Bland de utmärkelser som visar att visionen är inom räckhåll kan nämnas att Göteborg som första svenska stad är med på TIMEs lista, World's Greatest Places 2021.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
PROJEKT: ARIA

Q1:

”Stabilt första kvartal – vi tror på kontorets framtid”

- Grön finansiering ökar till 61 %
- Charlotte Hybinette är ny styrelseordförande i Platzer
- Detaljplanen för Gamlestadens Fabriker vinner laga kraft
- Platzer Fastigheters aktie flyttas upp till Nasdaq Large Cap

293 mkr

i hyresintäkter

167 mkr

i förvaltningsresultat

Q2:

”Fastighetsaffärer, uthyrningar och investment grade i ett grönt Platzer”

- Förvärv av fastighetsbestånd på Medicinareberget, värt 1,9 mdkr, från Higab
- Utveckling av ny logistikfastighet till NTEX
- Kombinationsaffär med Volvo Cars: Nyutveckling av logistikfastighet samt försäljning av kontorsfastigheter
- Platzers aktie får grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation och inkluderas i EPRA Index
- Investment grade rating: BBB- med stabila utsikter

296 mkr

i hyresintäkter

198 mkr

i förvaltningsresultat





Året som gått

Under 2020 hamnade Göteborg på sjätte plats när företaget Future Learn rankade världens bästa städer att jobba i.

Q3:

”Geografisk tillväxt med ny miljardaffär.”

- Förvärv av MIMO i Mölndals innerstad från NCC
- Försäljning av del av Arendal till Göteborgs Hamn
- Förvärv av MIMO i Mölndals innerstad från NCC
- Etablering av MTN-program och lansering av grönt finansiellt ramverk
- Första emissionerna av grön obligation genomförda
- Pris för bäst balanserade portfölj enligt MSCI

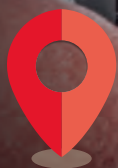
307 mkr 204 mkr
i hyresintäkter i förvaltningsresultat

Q4:

”Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer”

- Bästa nettouthyrningen i fjärde kvartalet för kontor sedan 2017
- Stärkt intjäningsförmåga framåt
- Stark efterfrågan ger hög uthyrningsgrad i våra projekt
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie (2,10), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr

304 mkr 189 mkr
i hyresintäkter i förvaltningsresultat



OMRÅDE: GÅRDA
PROJEKT: GÅRDA VESTA

Året som gått

Kontinuerlig tillväxt med bibehållen över-skottsgrad innebär att vi når nya rekord-nivåer för hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat. Dessutom var vår nettouthyrning positiv under varje kvartal.

15%

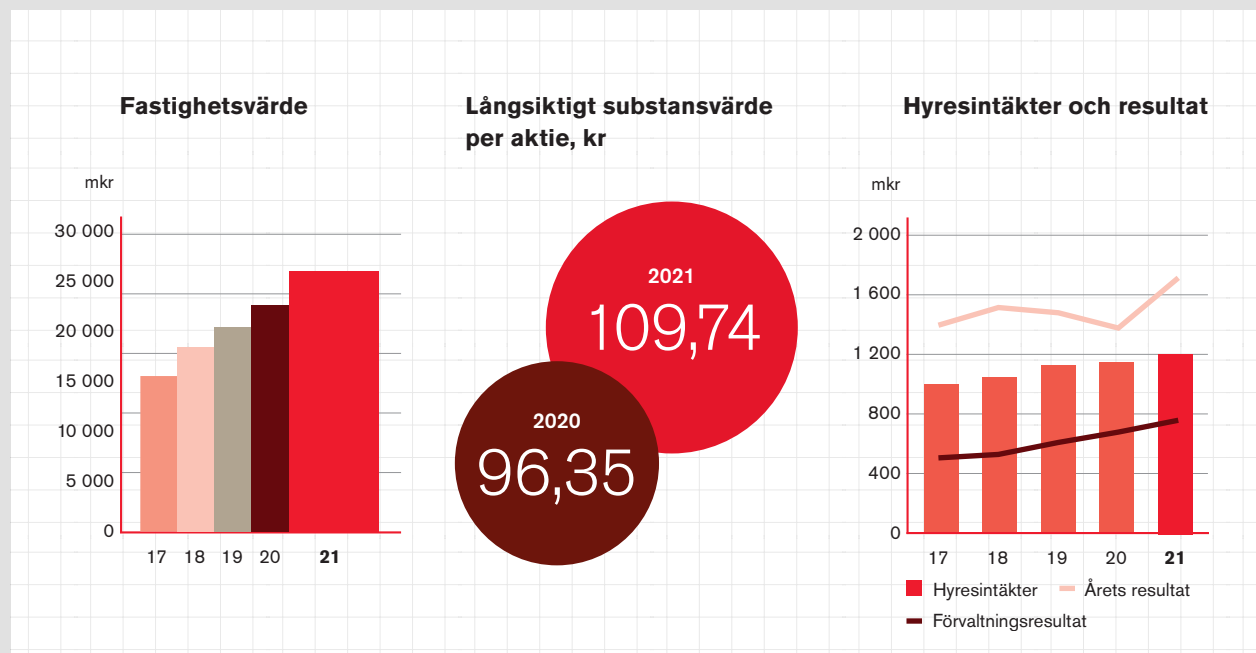
ökning av fastighetsvärde, utan aktieägartillskott, betyder att 2021 varit vårt bästa år tillväxtnässigt

35 mkr

är årets nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter inklusive intresseföretag



Genom vårt fokus på hållbarhet togs vi upp i EPRA index, fick pris för bäst balanserade portfölj samt vår aktie klassades som grön av Nasdaq.



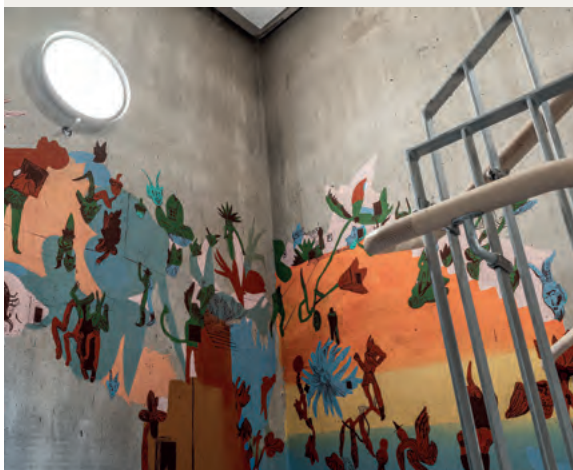
	2021	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	1 201	1 142	1 124
Förvaltningsresultat, mkr	759	680	611
Årets resultat, mkr	1 709	1 375	1 476
Investeringar, mkr	1 003	994	937
Fastighetsvärde, mkr	26 031	22 575	20 479
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	686	490	543
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	93	94
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,1	4,3
Belåningsgrad, procent	49	48	49
Soliditet, procent	41	42	41
Avkastning på eget kapital, procent	16,5	15,1	18,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	109,74	96,35	84,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	14,24	11,40	12,19
Utdelning per aktie, kr	2,20	2,10	2,00

Därför ska du investera i Platzer

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

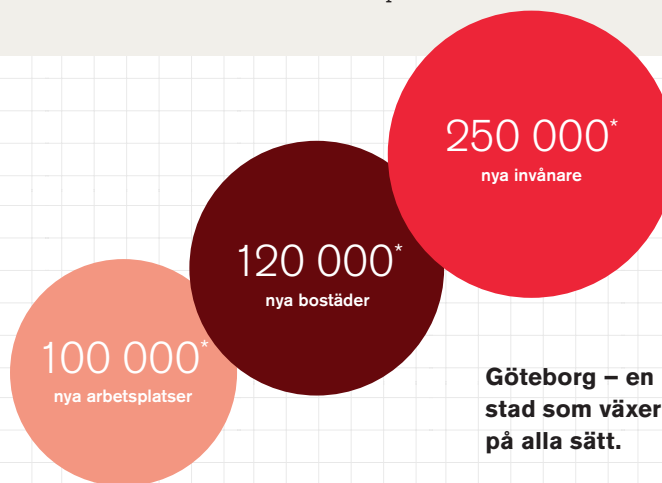
1 Vi är specialister på kommersiella fastigheter

Vi är helt fokuserade på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Inriktningen är kontorsfastigheter i centrala lägen samt logistik och industri i nära anslutning till Nordens största hamn. Vi kan vår marknad och vi känner vår stad.



2 Göteborg – en stad i kraftig tillväxt

Göteborgsområdet är mitt i sin mest expansiva period på 50 år – en utveckling som kommer förändra staden i grunden. Ekonomiska och demografiska tyngdpunkter kommer att flyttas, centrala delar förätas och tidigare fabriksområden bli till levande stadsmiljöer. Göteborgs näringsliv är världsledande på flera områden och regionen är ett logistiskt och industriellt nav i norra Europa.



* Källa: Översiktsplan för Göteborg av Göteborgs Stad.

3 Vi har en tydlig modell för värdeskapande

Vår modell för värdeskapande bygger på tre ben: fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vi stärkte tidigt våra positioner inom projekt- och stadsutveckling, vilket breddat våra möjligheter när priserna på köpvärda objekt är höga och direktavkastningskraven låga. Idag syns flera av våra pågående projekt från stora delar av Göteborg.

Våra resurser



Medarbetare



Kapital

Vår verksamhet



Uthyrning och förvaltning



Fastighets, projekt- och stadsutveckling



Fastighets-transaktioner

Tillsammans skapar vi värden som består



Hållbara värden

Därför ska du investera i Platzer

4 En omfattande portfölj av utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen och är viktiga delar av Göteborgs pågående förändring. Det gäller både kontorsfastigheter och logistik-/industrialläggningar. Totalt omfattar projektportföljen över 575 000 kvm (varav pågående 75 000 kvm LOA samt möjliga ca 500 000 kvm BTA).



5 Vi blir en allt grönare samhällsaktör

Det lokala påverkar också det globala. Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter kan vi också påverka och minska vårt miljö- och klimatavtryck. Vår akties gröna certifiering visar att vi är på rätt väg. En aktiv och hållbar stadsutveckling påverkar dessutom såväl hyresnivåer som värdet på fastigheterna.

BÄST BALANSERADE PORTFÖLJ

Under 2021 utsågs vi till vinnare i klassen bäst balanserade portfölj när MSCI European Property Investment Award delades ut på svenska marknaden. Priset delas ut till den fastighetsportfölj som visat bäst totalavkastning 2018–2020 i en jämförelse mellan 50 portföljer med totalt över 30 miljoner kvm i uthyrningsbar area.



GRÖNA PLATZER

Grön och attraktiv finansiering

Under 2021 tog vi nästa steg i utvecklingen av vår gröna finansiering genom att etablera ett MTN-program och lansera ett ramverk för grön finansiering. Det öppnar nya möjligheter för finansiering av vår fortsatta utveckling och tillväxt. Och steg på vägen mot att bli ett helt grönt finansierat bolag. Vid årsskiftet uppgick andelen grön finansiering till 66 %, vilket är den högsta andelen hittills vid något årsskifte.

Platzer är ett av de första bolagen i Sverige som fått den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för sin aktie. Granskningen av Platzer genomfördes enligt CICERO Shades of Green, på underlag från 2020 och visade att 88% av hyresintäkterna, 88% av driftkostnaderna och 96% av investeringarna var gröna.



Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer

Återhämtningen i den globala ekonomin har resulterat i ett rekordår för fastighetsbranschen i Sverige. För oss blev det tillväxtmässigt vårt bästa år då fastighetstillgångarna växte med 3,5 miljarder. Efter ett avvaktande läge under 2020 tog hyresmarknaden för kontor fart under 2021 och hyresmarknaden för industri/logistik var fortsatt stark. Tillsammans med alla medarbetare är jag stolt över att vi dagligen jobbar med att göra Göteborg till Europa bästa stad att arbeta i.

Återhämtningen under 2021 visade på styrkan i den globala ekonomin, även om pandemin fortsatte att utmana med nya vågor och mutationer av viruset. Tillväxten tog åter fart drivet av stimulanser från riksbankerna med tillgång till mycket och billigt kapital samt en uppdämd efterfrågan på varor och tjänster. För näringslivet i Göteborgsregionen innebar det att konjunkturindikatorn vände till högkonjunktur redan under första kvartalet och fortsatte så under resten av året.

Fastighetsbranschens aktörer utnyttjade läget att genomföra fastighetstransaktioner i ett aldrig skådat tempo, vilket innebar att 2021 med råge blev ett rekordår för fastighetsaffärer i Sverige.

För oss på Platzer blev det också tillväxtmässigt vårt bästa år då fastighetstillgångarna, utan aktieägartillskott, växte med 3,5 mdkr, vilket är mer än något annat år under min tid som vd. Läger vi där till förvärvet av MIMO från NCC med bedömt värde om ca 1,5 mdkr som vi tillträder 2024 och drar av för försäljningen av del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn för 0,5 mdkr med frånträde under 2022 kan vi summera till 4,5 mdkr i ökning av fastighetstillgångarna. En ökning med 20 %.

Balanserad tillväxt enligt plan

Vår strategiska plan är att långsiktigt och hållbart nå tillväxt genom en kombination av lika delar egna utvecklingsprojekt och nettoförvärv, utan tillskott av ägarkapital. Över tid kan vi på det sättet generera tillväxt och skapa värde både i bättre och sämre tider. Under 2021 investerade vi cirka 1,0 mdkr och nettoförvärvade för cirka 1,2 mdkr, bland annat i form av Life Science-fastigheter på Medicinareberget. Värdeökningarna uppgick till drygt 1,2 mdkr och bidrog till att vi ökade EPRA NRV med 14 % och därmed även detta år överträffade vårt långsiktiga mål för EPRA NRV >10 %.

Framtida områdesutveckling

Detaljplanen för Gamlestadens Fabriker vann laga kraft och möjliggjorde att vi kunde sätta igång arbetet med områdesutvecklingen för att tillföra 300 bostäder samt 68 000 kvm kontor, restauranger och service. Vidareutvecklingen av Gamlestadens Fabriker är en viktig pusselbit i utvecklingen av området runt knutpunkten Gamlestads torg. Därmed bidrar vi även till att knyta ihop innerstaden med de nordöstra stadsdelarna, vilket är positivt, inte bara för Gamlestadens utveckling, utan för Göteborg som stad.



”Tillväxtmässigt vårt bästa år då fastighetstillgångarna växte med 3,5 mdkr utan aktieägartillskott.”

Vd-ord

För detaljplanen i Södra Änggården fick vi först positivt besked när Mark- och miljödomstolen avslag samtliga överklaganden. Därefter medgav dock Mark- och miljööverdomstolen prövningstillstånd för att ta processen vidare. Dom förväntas komma under första kvartalet 2022 och med ett positivt besked kan planen vinna laga kraft och arbetet starta.

Bra resultatutveckling och positiv nettouthyrning samtliga kvartal

Kontinuerlig tillväxt i Platzer med bibehållen överskottsgrad innebär att vi varje år har nått nya rekordnivåer för hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat. Under året passerade vi hyresintäkter om 300 mkr per kvartal.

För helåret nådde vi 1,2 mdkr i hyresintäkter, vilket är en ökning med 5,2 % jämfört med samma period föregående år. Samtidigt ökade driftsöverskottet med 6,3 %, till 923 mkr, och förvaltningsresultatet med 11,6 %, med god hjälp av värdeökningar från andelar i våra intresseföretags resultat.

Efter ett avvaktande läge under pandemiåret 2020 tog hyresmarknaden för kontor fart under 2021. Uthyrningsvolymerna är tillbaka på de nivåer som rådde under 2017–2019 eller till och med något högre med ökade hyresnivåer i många delområden, bland annat Övriga innerstaden och CBD, drivet av uthyrningen i nyproduktion. Under kvartalet nådde vi dessutom den bästa enskilda nettouthyrningen för kontor sedan andra kvartalet 2019, vilket dels är en tydlig indikation på att det går bra för många företag i Göteborg, dels visar att kontor i någon form efterfrågas igen och kommer att efterfrågas framåt efter pandemin.

Hyresmarknaden för industri/logistik var fortsatt stark under 2021 precis som under 2020. Bland annat kunde vi hyra ut stora ytor till Volvo Cars och NTEX i nya projekt i Torslanda. Totalt sett var vår nettouthyrning positiv under varje kvartal. Sett över hela året nådde vi dessutom positiv nettouthyrning för båda våra segment, det vill säga kontor och industri/logistik.

Stark intjänning framåt

Mycket av arbetet vi gör i våra fastigheter ger direkt effekt under ett kalenderår, men en hel del av det vi jobbar med under

66%

grön finansiering,
en ökning med
14 procentenheter
under året

16

fastigheter har
miljöcertifierats
eller uppgraderats
under året



året kommer att synas först framåt i tiden. Nettoförvärv med tillträde under ett kalenderår, uthyrningar med framtida inflyttning och omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt innebär att vi tillför verksamheten tecknade hyreskontrakt som inte ger full effekt i bokföringen under ett kalenderår. I vår intjäningsförmåga sammanställer vi tecknade hyreskontrakt i befintliga fastigheter som ger effekt på hyresintäkter direkt under 2022. Ökningen till 1 310 mkr mot 1 206 mkr samma period föregående år är 9 %, vilket är den högsta ökningen sedan 2016. Till det kan läggas hyresintäkter från intressebolagen med 34 mkr. Framtida bedömda uppsägningar

”Hyresmarknaden har tagit fart igen och vi nådde positiv nettouthyrning för både kontor och industri/logistik.”

Vd-ord

och gjorda uthyrningar med tecknade hyresavtal som inte ger effekt på hyresintäkter direkt 2022 sammanfattas också i vår intjäningsförmåga på sidan 77. De tecknade hyresavtalen med framtida inflyttning summerar till 136 mkr, vilket är den högsta nivån sedan före pandemin.

Sammantaget visar vår intjäningsförmåga att arbetet vi gjort under 2021 kommer att påverka vårt resultat mycket positivt de kommande åren.

Nya steg inom finansiering mot bättre rating

I pandemins tidiga skede blev det tydligt att en objektiv bedömning genom en investment grade rating hade stor betydelse för att bli prioriterad bland långgivare vid brist på likviditet i det finansiella systemet. Därför beslutade vi 2020 att justera målet för belåningsgrad till att "över tid inte överstiga 50 %" samt att arbeta för att skapa förutsättningar att uppnå investment grade rating. Under året översteg inte belåningsgraden 50 % vid något enskilt kvartal.

Vi har dessutom fortsatt förbättra den gröna finansieringen som baseras på våra hållbara tillgångar. Under året har vi ökat andelen med 14 procentenheter till 66 % grön finansiering. Vidare har vi erhållit en rating från NCR, kreditbetyg BBB- med stabila utsikter, tagit fram ett grönt ramverk för vår finansiering samt startat upp vårt MTN-program. Vid årets slut hade vi emitterat 1,3 mdkr inom programmet med ambitionen att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår fort-

satta tillväxt. Vi har som målsättning att fortsatt förbättra vår rating och möjliggöra för ytterligare investerare på kapitalmarknaden att investera i våra obligationer.

Hållbarhet – i verkligheten

Under 2021 avslutade vi fastighetsutvecklingsprojektet i fastigheten Gullbergsvass 5:10 med mycket tillfredsställande resultat i alla tre hållbarhetsdimensioner. Ekonomiskt innebar det en investeringsvinst om 125 % och ett årligt driftöverskott runt 40 mkr. Socialt bidrog det till både en attraktivare fastighet och ett närområde med utbyggd service, levande bostenvåningar och en förbättrad, tryggare utemiljö. Och ekologiskt skedde en uppgradering till BREEAM in Use Excellent och klassificering mörkgrönt enligt CICERO Shades of Green.

Vi har även under året fokuserat på att uppgradera fler fastigheter till en högre miljöklassning samt även certifierat fastigheter som tidigare inte varit miljöcertifierade. Totalt har vi certifierat eller uppgraderat 16 fastigheter, samtliga äldre byggnader som uppfördes med andra regelverk och miljökrav än dagens. Det framgångsrika arbetet med vårt äldre bestånd ger oss nödvändiga kunskaper om hur vi skall gå till väga för att kontinuerligt förbättra beståndet, men också att hantera de bruna fastigheter vi förvärvar och göra dem gröna. Där kan vi också göra mest nytta för miljön även om det kortsiktigt försämrar våra nyckeltal.

Vårt fokus på de tre hållbarhetsdimensionerna resulterade under året i att vi togs upp i EPRA index, att vi fick en utmärkelse av MSCI samt att vår aktie klassades som grön av Nasdaq. Det är ett kvitto på att det dagliga arbetet utförs både ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

Hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg

När jag började jobba med kommersiella fastigheter i mitten av 1990-talet var kontors- och handelsfastigheter de mest intressanta typerna av kommersiella fastigheter man kunde

äga. Begreppet samhällsfastighet fanns inte och offentliga hyresgäster var inte eftersträvarsvärda eftersom de inte ansågs kunna matcha nivåerna som de privata hyresgästerna kunde betala. Industri- och logistikfastigheter var inte heller särskilt attraktiva att äga.

Tiderna förändras dock och de senaste åren har behovet av handelsfastigheter minskat och under pandemin har behovet av kontorsfastigheter stundtals ifrågasatts medan samhällsfastigheter och industri- och logistikfastigheter ökat i attraktivitet. Yielderna, framförallt för logistikfastigheter, har sjunkit i snabb takt med stora positiva värdeförändringar som effekt.

Utvecklingen kommer inte stanna här. Nästa gång är det en annan typ av fastigheter som anses mest attraktiva. Jag tror därför att bästa sättet att nå framgång på sikt är att vara en stark fastighetsaktör med en kompetent organisation som i varje förändring kan möta marknadens efterfrågan med attraktiva erbjudanden. Det är svårt att förutse vad nästa trend blir och vilka typer av fastigheter som kommer att efterfrågas. Det viktiga är att alltid vara på tårna och göra ett riktigt bra jobb. Det har Platzter och alla våra medarbetare visat att vi klarar. Även i utmanande tider.

Stolthet i det vi tillsammans gör för Göteborg

Tillsammans med övriga 86 medarbetare är jag också stolt över att skriva att vi dagligen jobbar med vår vision att "göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". I tider där fastigheter allt oftare är en handelsvara – "en påse pengar" – där ägarna enbart vill ha avkastning och inte bryr sig om var fastigheterna ligger, vem som jobbar med fastigheterna eller vem som är hyresgäst känns det bra att representera ett bolag där vi med eftertryck kan säga och stå för att vi är med och utvecklar den byggda miljön i Göteborg till något vi kan lämna efter till nästa generation göteborgare.

P-G Persson, vd

"Jag är stolt över att vi är med och utvecklar Göteborg till nästa generation."



Omvärld och marknad



OMRÅDE: SKEPPSBRON
PROJEKT: MERKUR



Omvärldstrender

Vi är ett lokalt förankrat fastighetsbolag med hjärtat i Göteborg – Nordens femte största tätort och en ledande exportstad. Det innebär att vi är tätt sammanlänkade med omvärlden och att vi ständigt behöver identifiera och förstå globala megatrender.

Covid-19-pandemin fortsätter att påverka utvecklingen i världen och ledares beslut i olika länder och regioner, vilket sker i vågor kopplat till styrkan i smittspridning i respektive region.

Den aggressiva penning- och stimulanspolitik som på många sätt hållit uppe världsekonomin går samtidigt mot sitt slut, då känsligheten i globala leveranskedjor och stigande priser på råvaror och livsmedel lett till stigande priser i konsumentled och därmed en återkomst av inflation. Samtidigt har pandemin accelererat digitaliseringen i samhället, och möjliggjort effektiva globala nätverk och gemenskaper. Förutom att hantera en nyckfull pandemi blir det alltmer akut för världens ledare att sätta miljö- och klimatfrågor högst upp på agendan.

Det är allt tydligare att våra produktions- och konsumtionsmönster innebär farligt höga utsläpp av växthusgaser och ett överutnyttjande av jordens resurser. Förutom att det sätts allt skarpare mål och gränser för såväl nationers växthusgasutsläpp och branschens påverkan driver detta innovation och utveckling inom en rad områden.

Vi kan åter konstatera att tekniken förändrar hela tiden världen som vi känner den. Konsumtionen av digitala tjänster ökar snabbt och leder till en omställning av affärsmodeller och nya sätt att arbeta i de flesta branscher. Stora delar av

industrin har redan automatiserats och tjänstesektorn står på tur. Mitt i denna snabba och i det närmaste accelererande utveckling inom så många områden står individen. Det finns en tydlig trend mot att människor börjar sätta sin egen hälsa och välmående allt högre, vilket innefattar såväl boende, arbete och andra val av livsstil. Det ställer ökade krav på deras omgivning.

Konsumtionen av digitala tjänster ökar snabbt och leder till en omställning av affärsmodeller och nya sätt att arbeta i de flesta branscher.

Starka omvärldstrender

- Ökad protektionism i samband med pandemin, men fortsatt globalisering av finansmarknaderna
- Urbanisering och åldrande befolkning
- Miljö- och klimatförändringar
- Automation, robotisering, digitalisering och elektrifiering
- Nya konsumtionsmönster och ökad e-handel
- Individualisering
- Ökat fokus på hälsa och välmående



Globala målen

Vi och vår bransch bidrar till de globala målen

Fastighetsbranschens tillgångar är viktiga för den globala ekonomin och branschen är en stor och betydande arbetsgivare. Men branschen kräver en hel del energi samt bidrar till utsläpp. Inom EU står fastighetsbranschen för 40 procent av den totala energiförbrukningen och en tredjedel av växthusgasutsläppen¹⁾. Det är därför nödvändigt att branschen måste gå i täten för en hållbar utveckling och bidra till att uppnå flera av FN:s mål. Inte minst de fyra mål vi själva valt att prioritera för vårt hållbarhetsarbete:



¹⁾ European Public Real Estate Association (EPRA)



Jämställdhet



Vi tror att jämställdhet mellan män och kvinnor är en förutsättning för att kunna tillvarata kompetens på bästa sätt. Därför är FN:s femte mål: "Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt" också en given målsättning för en bransch som utifrån sin storlek behöver vara med och leda utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle. Den bästa kompetensen ger de bästa lösningarna. Även om branschen tillhör en av de mest jämställda i Sverige idag finns mer kvar att göra. Det finns sammanlagt cirka 74 000 anställda i fastighetsbranschen i Sverige. I ledande positioner är andelen kvinnor cirka 40 procent. Arbete och fortsatta insatser för att fler kvinnor ska återfinnas på ledande positioner är viktigt. Det arbetet går i linje med FN:s delmål 5.5 "Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande".

Hållbar energi för alla



I ett hållbart samhälle bör vi inte använda mer energi och effekt än vi behöver. Både av kostnads- och miljöskäl. Som en stor konsument av energi har fastighetsbranschen möjlighet att göra skillnad – för alla. Det handlar om att både öka energieffektiviteten och endast använda förnybar energi, vilket är vad FN:s delmål 7.2 och 7.3 handlar om. Detta kan ske genom att installera solceller på hustaken, använda egna vindkraftverk eller geotermiska energisystem, endast köpa energi från förnybara källor, förse kunderna med grön energi till överkomliga priser samt införa gröna bilagor i hyreskontrakt. Genom design, konstruktion, renovering och förvaltning av fastigheter med hög energiprestanda bidrar branschen dessutom till att uppnå EU:s mål att minska koldioxidutsläppen från byggnader.

Globala målen

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



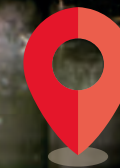
Eftersom människor har sin arbetsplats i våra fastigheter är trygga och säkra arbetsmiljöer extra viktigt för oss. Bygg- och fastighetsbranschen sysselsätter många människor direkt och indirekt i världen och har därmed ett stort ansvar för att skydda arbetstagares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla. Det omfattar att ständigt arbeta för att minimera olyckor på arbetsplatserna och öka inkluderingen. Även leverantörer som har kontrakterats för byggnation eller reparation ska kunna känna sig säkra. I FN:s delmål 8.8 beskrivs arbetet för att "skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla". Det är viktigt med avtal som säkrar att leverantören följer arbetsmiljöregler och kollektivavtal.

Fastighetsbranschen var tidigt ute med gröna företagsobligationer och ligger idag långt framme vad gäller grön finansiering. Det säkerställer att kapitalet styrs till investeringar som är hållbara, utifrån såväl ett miljömässigt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Vid utgången av 2021 fanns ca 500 mdkr i utgivna gröna obligationer på den svenska marknaden, varav drygt en fjärdedel av fastighetsbolag.

Hållbara städer och samhällen



Eftersom vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i är det naturligt att vi i den dagliga verksamheten fokuserar på klimatanpassning, minska utsläpp samt inkluderande och trygga områden. Att minska stadernas miljöpåverkan handlar om att skapa förutsättningar för bättre luftkvalitet och hantering av avfall. I grunden handlar det om att en fortsatt urbanisering runt om i världen måste vara både hållbar och inkluderande (FN:s delmål 11.3). Samarbete mellan olika aktörer är en förutsättning för en sådan utveckling, för att kunna skapa trygga, välfungerande och lättillgängliga stadsdelar med grönytor, service och ett härligt myller.



Global och nationell konjunktur

Den globala ekonomin spås enligt Internationella valutafonden (IMF) växa med 5,9 procent 2021 och 4,9 procent 2022. Världsbanken beskriver återhämtningen som den starkaste på 80 år. Samtliga stora ekonomier har vuxit kraftigt när restriktioner släpps tack vare vaccinationsprogram och ett långsamt tillbakadragande av statliga stödåtgärder.

För svensk del spår Konjunkturinstitutet att tillväxten hamnade på 4,8 procent 2021 och kommer uppgå till 3,4 procent 2022, vilket är tydligt över genomsnittet. Tillväxten drivs av en fortsatt stark exportindustri. Därtill leder lättade och nu även borttagna restriktioner till ökad inhemsk efterfrågan. Den positiva utvecklingen återspeglas också i minskad arbetslöshet, från de höga nivåerna på över 9 procent sommaren 2020. Något som marknaderna och finansiella systemet kanske inte räknat med var den höga inflationstakten under året, en effekt av såväl störningar i globala leveranskedjor som en starkare återhämtning än väntat. Inflationen var på årsbasis 3,9 procent (0,5) i Sverige, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Fortsatta stödköp och budskap från centralbanker om att inflationsuppgången är tillfällig dämpade ränteuppgången. I Sverige steg den tioåriga statsobligationsräntan med 21 punkter.

4,8%

spår Konjunkturinstitutet att den svenska tillväxten för 2021 landar på.



Världsbanken beskriver återhämtningen av den globala ekonomin som den starkaste på 80 år.



OMRÅDE: ARENDAL
PROJEKT: ARENDALS KULLE

Stark Göteborgskonjunktur

Göteborg är Sveriges industriella centrum och Göteborgs hamn är störst i Norden. Nästan 30 procent av den svenska utrikeshandeln passerar över någon av kajerna i Göteborg. Den starka världskonjunkturen påverkar därför Göteborgsregionen positivt. Utöver starka rapporter från fordonsindustrin ger siffrorna från Göteborgs hamn en bra bild av läget. Volymerna för containergods, järnvägstransporter och ro/ro har ökat fem kvartal i rad. Konjunkturindikatorn för Göteborgsregionens näringsliv nådde under året sin högsta nivå sedan Business Region Göteborg började mäta konjunkturen för 15 år sedan. I november var arbetslösheten i Göteborgsregionen 6,3 procent, vilket är lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 7,2 procent i landet som helhet. Både handeln och tjänstesektorn hade högkonjunktur enligt Business Region Göteborgs barometer. Även besöksnäringen noterade en kraftfull återhämtning. Enligt Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet gästnätter i Västra Götaland med 26 procent i oktober jämfört med föregående år. I förhållande till samma månad 2019 var minskningen knappt 4 %.

Stora FoU-investeringar

Efter att för första gången under 2020 toppat listan över var det investeras mest i forskning och utveckling befäste Västra Götalandsregionen sin ställning under året.

30%

av den svenska utrikeshandeln
passerar kajerna i Göteborg.



För tjugonde året i rad rankas Göteborg som Sveriges bästa logistiklägen av branschtidningen Intelligent Logistik. Göteborgs hamn beskrivs som avgörande för placeringen.



Stark Göteborgskonjunktur

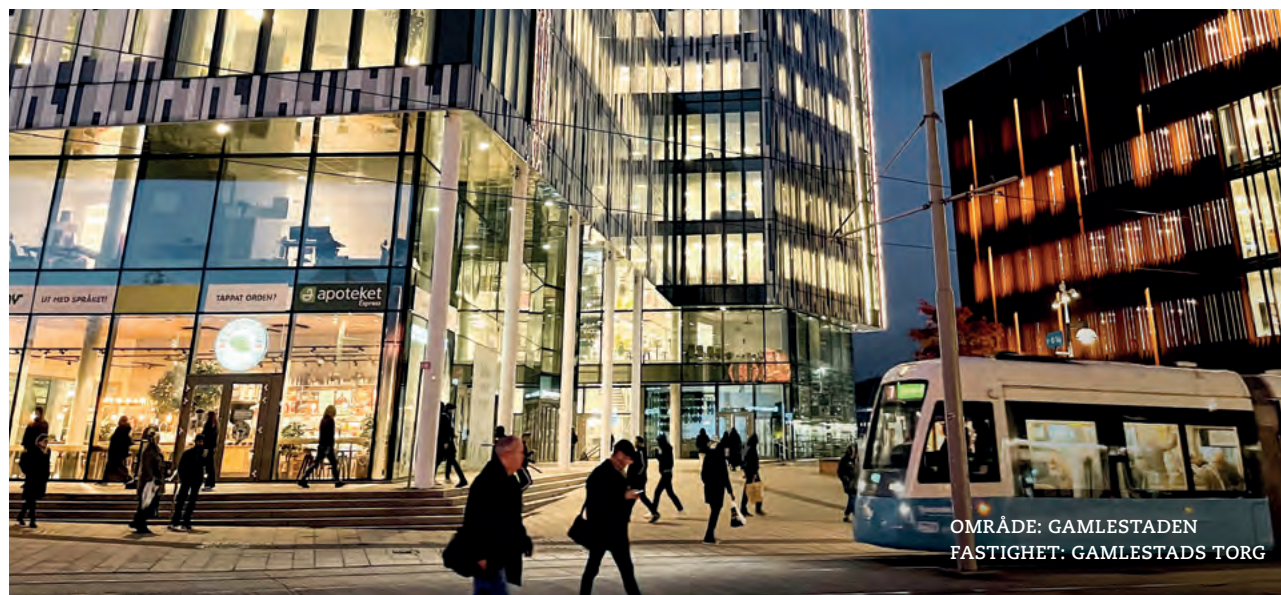
Totalt investerade företag i Västra Götaland 49 mdkr i FoU, att jämföra med 53 mdkr i Stockholmsregionen. Det innebär att Västra Götaland står för mer än en tredjedel av Sveriges totala investeringar i FoU i företag. Investeringarna är ett tydligt tecken på ett skifte i regionens näringsliv, där ett stort kunskapsfokus leder utvecklingen, och att både nationella och internationella företag är intresserade av att satsa i Göteborgsregionen.

En expansiv och spännande region

Under de elva senaste åren har Göteborgsregionen haft ekonomisk tillväxt. Det har i sin tur bidragit till att arbetsmarknadsregionen vidgats geografiskt, såsom Trollhättan och Uddevalla. Att fler börjat pendla till Göteborg beror också på förbättrad infrastruktur. I takt med att fler infrastrukturprojekt i och runt regionen blir klara kommer arbetsmarknadsregionen att växa ytterligare.

Investeringarna i stadsutveckling, bygg och infrastruktur bedöms uppgå till 1 000 mdkr fram till 2035, enligt Business Region Göteborg (BRG). Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs stora projekt för en större och mer hållbar arbetsmarknadsregion, en attraktiv kärna i centrala Göteborg, en konkurrenskraftig kollektivtrafik och bättre transporter för näringslivet. Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Områdena som framför allt berörs är Älvstaden, Gamlestaden, Frölunda/Högsbo och Angered, liksom centrala Mölndal.

Göteborgsregionen har en stark tillväxt och rankas högt i jämförelse med andra tillväxtregioner. I dag finns mer än 750 olika branscher representerade i staden och det finns en väl etablerad samverkan mellan näringsliv, universitet/högskolor och offentliga verksamheter som skapar en attraktiv miljö för företag.

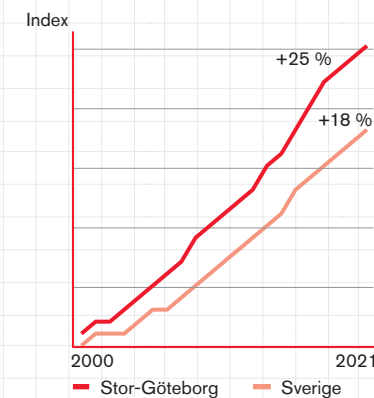


Göteborgsregionens största privata arbetsgivare 2021

Nr	Företag	Antal anställda
1	Volvo Cars	16 475
2	Samhall	3 775
3	Chalmers tekniska högskola	3 275
4	Volvo Technology	2 925
5	Volvo Lastvagnar	2 725
6	SKF	2 400
7	AstraZeneca	2 325
8	Postnord	2 025
9	Veteranpoolen	1 925
10	Ericsson	1 825

Källa: BRG

Snabb befolkningstillväxt



Källa: SCB

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

Som fastighetsbolag agerar vi i praktiken på två marknader: lokalhyresmarknaden – där fastighetsägare och hyresgäster kommer överens om hyresnivåer – samt fastighetsmarknaden – där olika fastighetsägare köper och säljer fastigheter.

Både hyres- och fastighetsmarknaden är i sin tur indelade i segment. Vi verkar inom segmenten kontors-, industri- och logistikfastigheter. Geografiskt består vår marknad av Göteborgsområdet.

Gemensamt för både hyres- och fastighetsmarknaden är att hyror och fastighetspriser styrs av utbud och efterfrågan. Under många år har efterfrågan på såväl moderna kontorslokaler i centrala lägen som attraktiva logistiklokaler varit större än utbudet. Detta har medfört en positiv påverkan på hyresnivåerna på kontor och på fastighetspriserna inom båda segmenten. Hyresnivåerna för industri- och logistiklokaler har däremot inte haft samma utveckling då de påverkas av konkurrens mellan olika regioner.

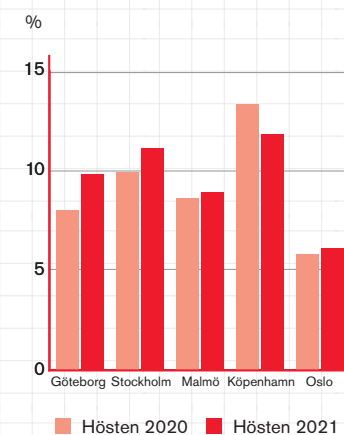
Hyresmarknaden – kontor

Uthyrningsvolymen under 2021 var cirka 150 000 kvm, vilket nästan är en dubbling jämfört med föregående år och den högsta noteringen sedan 2016. Även om omikron ledde till ny osäkerhet, så hade pandemin mindre negativ effekt på kontorshyresmarknaden under 2021 än under 2020 och marknaden är åter i nivå med 2018-2019.

Enligt JLL är vakanserna relativt stabila i Göteborg som helhet där Övriga innerstaden hade den starkaste utvecklingen under året. Vakansen för hela Göteborg uppgår till 7,3 % vilket är en minskning med 0,3 procentenheter jämfört med tredje kvartalet och upp med 1,8 procentenheter jämfört med fjärde kvartalet 2020. Ett byte av datakälla hos JLL gör dock historiska jämförelser osäkra.

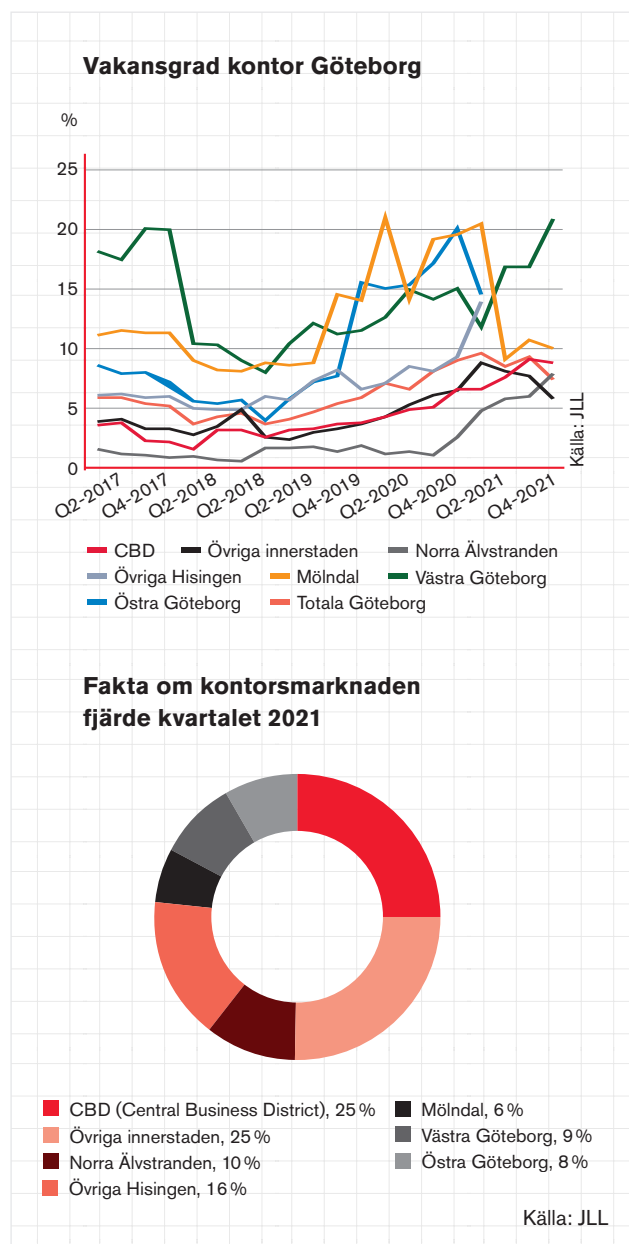
Göteborg står inför ett stort tillskott av kontorsytor under kommande år. Uthyrningsmarknaden präglas därför till stor del av uthyrning i flera av de pågående större projekten. Nämnas kan bland annat MindArk och Benify som tecknat avtal om att flytta in i Brick Studios samt Mannheimer Swartling och PwC som skrivit på för inflyttning i Våghuset, båda på Masthuggskajen. I andra delar av staden kommer Cellink att flytta in i Kallebäck Entré, Cowi i Platinan, Lilla Bommen, och Sector Alarm i Citygate, Gårda. Lowell har tecknat avtal om att hyra kontor i Kineum dit även ESS Group kommer att flytta sitt huvudkontor, och Axel Arigato flyttar till Merkur på Skeppsbron. Av den pågående nyproduktionen kommer flera större kontorsprojekt färdigställas och nå marknaden under 2022. Totalt rör det sig om cirka 170 000 kvm, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år.

Vakansgrad i nordiska storstäder



Källa: JLL

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad



Hyrorna i Göteborg är fortsatt stabila eller svagt ökande. Det främsta skälet till att nivåerna stiger i ett område är tillkomsten av nya och högre prissatta lokaler som drar upp genomsnittshyran. Generellt kan dock det stora tillskottet på kontor under kommande år hålla nere ökningen av primehyra i Göteborg.

Hyresmarknaden – industri och logistik

Pandemin och de efterföljande störningarna i de globala distributionssystemen visar hur känslig den moderna ekonomin är för enskilda händelser såsom stopp på viktiga transportleder, extremväder eller containerbrist. Det har på senare tid satt ljus på behovet av säkerhetslager och i vissa fall även produktion närmare konsumenterna. Samtidigt fortsätter e-handeln att öka. Efter en ökning med 40 % under 2020 har tillväxten fortsatt. Under tredje kvartalet ökade e-handeln med 11 % jämfört med det starka tredje kvartalet 2020. Pandemin påskyndar en utveckling som pågått under flera år och e-handeln spås stå för cirka 30 % av den totala handeln i Norden redan 2024.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, hamnen och E6:an som är en viktig del i varuflödet från kontinenten upp till Norge. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt, lite längre bort, Viared utanför Borås. Det senare har stark koppling till e-handel och Borås historia som centrum för postorderindustrin. Utbudet av moderna logistiklokaler i Göteborgsområdet är fortsatt litet och vakansgraden i princip obefintlig. I kombination med att efterfrågan på moderna logistikfastigheter är stor innebär det en god grund för en stabil hyresmarknad.

Under fjärde kvartalet tecknade det franska transport- och logistikbolaget Geodis avtal med Logcor om ett TPL-lager på 17 000 kvm i Arendal. Vi gjorde också en större uthyrning om 8 000 kvm i samma område. Samtidigt kvarstod obalansen

mellan utbud och efterfrågan, vilket begränsade antalet tecknade kontrakt på Göteborgsmarknaden. Denna situation bedöms bestå på kort och medellång sikt.

Fastighetsmarknaden – kontor

Under året omsattes, enligt JLL, kontorsfastigheter i Göteborgsområdet till ett värde av cirka 3,0 mdkr, jämfört med 2,5 mdkr föregående år. Ökningen förklaras till stor del av några större affärer samt att aktiviteten under förra året var förhållandevis låg.

I början av 2021 köpte Skanska ett kvarter med tre fastigheter i norra Gårda av Fastighets AB L E Lundberg i syfte att utveckla kvarteret. I juni förvärvade Niam en kontorsfastighet med tillhörande parkeringshus i Torslanda av Torslanda Property Invest. Fastigheten såldes för 870 mkr och är fullt uthyrd till Volvo Cars. Ungefär samtidigt sålde Platzer fastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24 till Volvo Cars som i samband med transaktionen tecknade ett längre hyresavtal på nyproducerade logistikytor i Torslandaområdet. Nettoförsäljningsvärdet uppgick till 304 mkr. I juni förvärvade Platzer tre fastigheter av Higab till ett värde av 1 875 mkr på Medicinareberget där den totala ytan uppgick till över 50 000 kvm. Aspelin Ramm förvärvade under tredje kvartalet en utvecklingsfastighet på Masthuggskajen.

Dessutom har NCC och Jernhusen etablerat ett JV-bolag för att utveckla Centralenhuset som bland annat kommer att inrymma en uppgång från stationen för Västlänken. Under året har också Skanska etablerat ett förvaltande bolag som ska agera på Göteborgsmarknaden. Under fjärde kvartalet köpte Wallenstam en kontorsfastighet i CBD av Handelsbanken för 1 125 mkr till en rekordlåg initial direktavkastning under 3 %. Annars präglas marknaden liksom tidigare av strukturaffärer snarare än rena fastighetsaffärer som exempel Castellums köp av Kungsleden. De affärer som gjordes i slutet av året visar att direktavkastningskraven har sjunkit i centrala Göteborg.

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden – industri/logistik

Under året var den totala transaktionsvolymen inom industri/logistik på Göteborgsmarknaden 7,3 mdkr, vilket är 4,0 mdkr mer än föregående år. I januari köpte Barings Sörreds kubiklager av Skanska för 265 mkr. I juni meddelade brittiska Tritax Eurobox att de förvärvat logistikfastigheten Arendal 1:16 till ett underliggande fastighetsvärde om 474 mkr. Till detta kommer enligt JLL en stor, konfidentiell affär om drygt 2,2 mdkr.

Under fjärde kvartalet förvärvade Axa Logistics ett stort antal logistikfastigheter i Sverige. Samtidigt etablerade sig Panattoni i landet med Göteborg som bas, vilket visar på ett fortsatt stort intresse för segmentet. Samtidigt vann detaljplanen för Catenas område vid Landvetter Flygplats laga kraft och Castellum/Göteborgs Hamn fick klartecken för att utveckla logistikområdet Halvorsäng. I Viared, utanför Borås, kommer Hemtex att bygga ett nytt centrallager på 25 000 kvm.

Fortfarande är dock antalet transaktioner med rena logistikfastigheter förhållandevis få, då det råder obalans mellan utbud och efterfrågan.

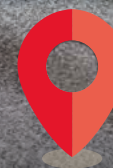
Nationellt är andelen internationella investerare stor inom segmentet. Till exempel gjorde Blackstone tidigare under året ett större förvärv av åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr. Ökande efterfrågan till följd av e-handelns tillväxt och en stark hyresmarknad gör logistikfastigheter till ett fortsatt

Exempel på större projekt i Göteborg

Projekt	Fastighets-ägare	Total yta, kvm	Färdig-ställande
Gårda Vesta	Platzer	27 000	2022
Kineum	Platzer och NCC	28 000	2022
Geely utvecklingscenter	Geely	70 000	2021/2022
Global Business Gate	Elof Hansson	33 000	—
Platinan	Vasakronan	60 000	2022
Citygate	Skanska	42 000	2022
MIMO	NCC ¹⁾	33 000	2024

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

Källa: Newsec



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADS TORG

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

attraktivt segment. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga under 4,0 % för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal.

Pandemin har ökat takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. Det internationella fastighetsrådgivningsföretaget Savills noterar stabila eller sjunkande direktavkastningskrav för logistiklokaler i Europa. De lägsta nivåerna ligger, enligt Savills, så lågt som på 3,25-3,50 % för primelägen i Storbritannien, Frankrike och Tyskland. En fortsatt stigande efterfrågan och ett begränsat utbud gör att vi bedömer att direktavkastningskraven kommer att vara fortsatt låga.

Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2021

Hyresfastigheter exklusive bostadsfastigheter	kvm
Platzer	501 755
Vasakronan	377 287
Balder	375 201
Wallenstam	326 376
Castellum	287 849
Nyfosa	198 613
Skandia	182 036
Lundbergföretagen	162 496
Alecta	161 679
AB Volvo	116 280

Källa: Datscha

Industri- och logistikfastigheter	kvm
Geely Holding	852 784
Castellum	326 791
Platzer	317 667
AB Volvo	195 179
Wallenberg	161 105
Balder	144 309
Autologistikk property	123 315
Mileaway Sunbeam	112 000
Corem	85 156
Bygg-Göta	74 350

Källa: Datscha



OMRÅDE: ARENDAL

Intressentdialog

Som lokalt förankrat fastighetsbolag med egen personal ute i våra fastigheter och områden är vi i ständig dialog med våra intressenter. De spontana mötena och samtalen kompletteras med strukturerade undersökningar och enkäter samt formella diskussioner och analyser internt. Resultatet är att vi bättre förstår vilka aspekter i vårt arbete kring de tre hållbarhetsdimensionerna som är viktigast för varje intressentgrupp.

Kunder

Vi träffar våra hyresgäster varje dag. Vi har medarbetare på plats i fastigheterna och vi är tillgängliga via telefon, mejl, hemsida, sociala medier och Platzers kontor. Vi genomför kundträffar, kundundersökningar, löpande diskussioner, inte minst i samband med om- och tillbyggnader samt har ett nyhetsbrev med möjlighet till dialog. Under året har vi utökat antalet digitala skärmar i våra trapphus för att enklare nå ut med information. Hyresgästerna är våra kunder, och det är den täta dialogen med dem som förflyttar såväl Platzer som hela stadsdelar i en fortsatt hållbar riktning.

Ett exempel på hur vår kunddialog utvecklat oss är den snabba utvecklingen av gröna hyresbilagor. Det har skapat ökad insikt om vår gemensamma miljöpåverkan. Vi förstår också att kontoret som mötesplats och kulturbärare kommer få en ännu viktigare roll framåt för våra kunder. Inför sommaren 2021 genomförde vi en fördjupad intervju med ett urval av våra nyckelkunder för att få deras syn på kontorets betydelse efter pandemin. Att kontoret behövs för att stödja kreativitet, kunskapsöverföring och social interaktion framkom tydligt, vilket gav värdefulla

insikter till hur vi kan utveckla kunderbudandet framåt. Varje år genomför vi även kundundersökningen Fastighetsbarometern, CFI Groups och Fastighetsägarnas analys av svenska hyresgästers uppfattning om sin hyresvärd. I år förbättrade vi vårt totala NKI-index med tre procentenheter, vilket vi ser som ett kvitto på att utveckling av vårt kundarbete går i rätt riktning. I undersökningen framkom bland annat att våra kunder är mycket nöjda med våra kontaktpersoner och hur vi håller våra kunder informerade om vad som händer i och runt om fastigheten. Samtidigt ser vi att våra kunder sätter allt större vikt vid att deras lokaler är ändamålsenliga och stärker deras verksamhet. Något som vi, inte minst i spåren av pandemin, jobbar och kommer jobba mycket med framöver.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Miljöcertifiering av fastigheter
- Gröna hyresavtal
- Hyresgästernas hälsa och säkerhet
- Lokalsamhällen

Gamlestadens Fabriker är en plats för innovatörer och kreatörer. En vinterdag bjöd vi kunderna på en kopp magiskt gott kaffe från Fogarollis kaffemoped - och framför allt ett tillfälle att träffa både varandra och oss på Platzer.



Intressentdialog

Medarbetare

Vi för dialog med våra medarbetare i vardagen såväl som på möten av olika slag. Vi genomför individuella utvecklingssamtal och uppföljningar liksom en medarbetarundersökning varje år. Vi satsar kontinuerligt och strukturerat för att utveckla både medarbetare och ledare. Medarbetarnas drivkraft visar sig genom de många förbättringsförslag som rör utvecklingen av verksamheten och våra fastigheter, samt inte minst genom att 92 procent av våra medarbetare klassat Platzer som en riktigt bra arbetsplats i medarbetarundersökningen "Great Place to Work", läs mer på sidan 33.

Medarbetarundersökningen 2021 visade att vi behöver stärka samordnad planering och involvering, vilket vi också arbetar vidare med. Resultatet följs upp på såväl koncernnivå som på avdelningsnivå och varje avdelning tar fram en handlingsplan.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Anställningsvillkor
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen
- Mångfald och inkludering



Aktieägare

Som börsnoterat bolag är aktieägaren en avgörande intressent. Det är viktigt för oss att förstå vad aktieägarna prioriterar och vad en god avkastning innebär. Våra viktigaste kommunikationskanaler är vår hemsida, ekonomiska rapporter, pressmeddelanden, årsstämman, analytikermöten, aktiespararträffar, styrelsemöten och vid behov extra bolagsstämmor. Dialogen med aktieägarna ger oss bra underlag för att skapa ekonomiskt hållbar avkastning där samtliga hållbarhetsaspekter utgör en mer naturlig del.

Såväl stora, internationella och institutionella investerare som privatpersoner söker i allt större utsträckning efter bolag med långsiktigt hållbara affärsmodeller att investera i. Här passar Platzer in med fokus på en långsiktig och ansvarstagande utveckling av områden för Göteborgs bästa. Vårt arbete med att minska vårt avtryck på miljö och klimat har möjliggjort en grön certifiering av vår aktie. Under 2021 fick vår aktie, som ett av de första svenska bolagen, märkningen Nasdaq Green Equity Designation, och tog dessutom plats i EPRA index, som är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar. Det ger oss möjligheten att nå en bredare internationell investerarkrets.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Ekonomiskt resultat
- Styrning

Kreditgivare

Projektutveckling och finansiering av förvärv och pågående projekt kräver en dialog med våra kreditgivare. Vi strävar efter en diversifierad och flexibel låneportfölj med bank-, kapitalmarknads- och penningmarknadsfinansiering. Blandningen gör att vi kan sprida våra risker men kräver mer av oss i dialogen då det också innebär fler intressenter. Dialogen gör att vi kan fördjupa vår kunskap om hållbara långsiktiga investeringar. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten och information via hemsidan.

Intresset för gröna investeringar fortsätter att öka för varje år. Platzer var tidiga med grön finansiering och vi lanserade våra första gröna obligationer 2015 genom delägda Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Vårt andra steg i utvecklingen tog vi 2018 när det blev möjligt att finansiera oss grönt med hjälp av bankfinansiering. Under 2021 tog vi nästa steg i utvecklingen genom att etablera ett Medium Term Note (MTN)-program och lanseringen av ett grönt finansiellt ramverk. Det ger oss möjlighet att emittera upp till 5 mdkr i nya gröna obligationer. Dessa initiativ tillsammans med en stark finansiell ställning har gjort att intresset för Platzer ökat ytterligare. Vi strävar efter att ha så hög andel grön finansiering som möjligt och vid årsskiftet var den 66% (52%), vilket är den högsta andelen hittills uppmätt vid något årsskifte.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Ekonomiskt resultat
- Energi
- Utsläpp
- Miljöcertifiering av fastigheter

Intressentdialog

Leverantörer

Vi arbetar med leverantörer i varierande storlek, allt från stora byggtreprenörer i våra större ombyggnads- och nybyggnadsprojekt till mindre leverantörer i den dagliga driften. Bland de senare finns exempelvis lokalvårdare, snöröjare, säkerhetsbolag och andra underhållsleverantörer. Majoriteten av våra leverantörer är svenska och flertalet är baserade i Göteborgsområdet.

Vi träffar varje år alla våra större leverantörer, vilket ger oss kunskap om hur de kan bidra till att utveckla våra gemensamma affärer på ett hållbart sätt samt vad vi kan göra bättre i vår beställarroll. Dialogen handlar bland annat om hur vi kan ta ett ännu större miljöansvar, fördjupa rutinerna kring arbetsmiljön och se över våra inköpsprocesser med till exempel tydligare krav på material.

Resultatet av dialogen syns även i form av vårt arbete med att certifiera våra fastigheter. Det vi lär oss inom ramen för en certifiering tar vi ofta med oss till andra projekt. Ett bra exempel är det ”gröna paket” som vi antog inför 2021 vilket innebär den mest omfattande satsningen på miljöcertifieringar i Platzer's historia. Det har lett till att vi kunnat certifiera eller uppgradera 16 fastigheter, samtliga äldre byggnader. I samtalen med våra leverantörer får vi också kunskap om den tekniska utvecklingen och dess möjligheter, såsom smart uppkopplad energiovervakning, vilket kommer att kunna medföra stora resursbesparingar på sikt.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Socioekonomisk och miljömässig lagefterlevnad
- Lokalsamhällen
- Anti-korruption

Samhället

För att vi ska kunna göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs en god samverkan med lokala politiker och offentliga tjänstemän. De är en förlängning av viljan hos stadens invånare. Tack vare dialogen får vi en förståelse för Göteborgs Stads prioriteringar. Det gör att vi kan vara en del av samverkansprocessen och utvecklas i samklang med staden. Dessutom deltar vi i initiativ och dialoger för att stärka kunskapen inom områden som kan ha stor påverkan på stadens långsiktiga utsikter.

Under 2021 beställde vi en rapport från SMHI om hur vårt fastighetsbestånd kan komma att påverkas av klimatförändringar, såsom stigande temperaturer och ökad risk för översvämningar. Rapporten används som underlag för arbetet med riskminimering i de av våra byggnader som är mest sannolika att utsättas för klimatrelaterade risker. Den ger även underlag för diskussion och påverkansarbete med andra aktörer såsom kommun, myndigheter och andra fastighetsägare för att kunna påverka de största riskerna som är utanför vår rådighet som enskild fastighetsägare. Det handlar till exempel om att reglera vattenflödet uppströms i Göta älv och utifrån en lågpunktskartering (lågglänta områden i terrängen där vatten kan ansamlas vid regn) säkerställa bra flödesvägar för avrinning med minskad risk för skada på fast egendom.

Viktiga hållbarhetsfrågor:

- Ekonomiskt resultat
- Lokalsamhällen
- Anti-korruption



OMRÅDE: GAMLESTADEN
PROJEKT: GAMLESTADENS FABRIKER



Strategisk inriktning



Strategisk inriktning

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Men framför allt tar vi ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst medarbetare som trivs.



Vår vision

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

Visionen är vårt viktigaste fokus. För att ta oss mot den och nå våra mål behöver vi strategier, kärnvärden och en tydlig affärsidé som beskriver hur vi ska jobba. Vi har också ett hållbarhetslöfte som pekar ut våra långsiktiga åtaganden inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Vår affärsidé

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





Vår strategi



Områdesutveckling

Genom att ta en ledande position i utvalda områden tar vi ansvar för att utveckla platser där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.



Tillväxt

Vi skapar hållbar tillväxt genom:

- värdeskapande förvaltning 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.



Finans

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

Våra kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Frihet under ansvar

Våra medarbetare är beslutsföra, tillgängliga och tar egna initiativ. Det innebär att kunden får snabba besked och svar på sina frågor.

Långsiktig utveckling

Vi är en trygg och långsiktig ägare. Våra medarbetare lyssnar på kundernas behov eftersom vi vill bygga goda relationer som håller över lång tid.

Öppenhet

Vi är informativa, tydliga och ger våra kunder relevant information i god tid. Genom att lyssna på feedback hittar vi nya lösningar och förbättringar.



Så skapar vi hållbara värden

Platzer skapar hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Vi prioriterar goda relationer med våra kunder och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.

Våra resurser



Medarbetare



Kapital

Våra engagerade medarbetare arbetar nära kunderna och vi driver stadens utveckling i samverkan med andra. Vi har en stark finansiell ställning och god intjäningsförmåga som gör att vi kan fortsätta växa och skapa ytterligare värden för samtliga våra intressenter.

Vår verksamhet



Uthyrning och förvaltning



Fastighets, projekt- och stadsutveckling



Fastighets-transaktioner

Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter.

Tillsammans skapar vi värden som består



Hållbara värden

Platzer förvaltar och utvecklar fastigheter och områden som både gör Göteborg till en ännu bättre stad och som bidrar till miljöer för människor att må bra i, såväl inom- som utomhus. Det är inget som sker över en natt, några veckor, månader eller år. Det handlar istället om att sätta långsiktiga och uppnåeliga mål och arbeta mot dem, steg för steg, tillsammans med andra.



Tillsammans skapar vi värden som består

Vi gör det i Gårda, i Gamlestaden, i Arendal och på många andra platser runt om i staden. Våra medarbetare, våra kunder, partners, samverkansorganisationer, politiker, myndigheter, leverantörer och banker, alla är delar i det gemensamma arbetet att skapa värden som består, för den enskilde individen och staden som helhet.

Vårt eget värdeskapande utgår från tre erbjudanden:

1.

Vi förvaltar fastigheter och våra kunders förtroenden genom att vara både lyhörda för deras behov och rådgivande i att ta fram anpassade lösningar.

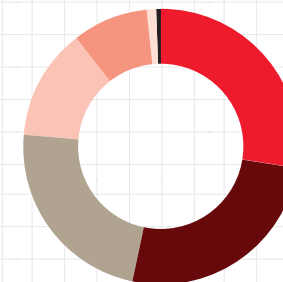
2.

Vi utvecklar både befintliga byggnader och bygger nytt från grunden, och bidrar till något som är bra för alla.

3.

Dessutom genomför vi löpande transaktioner som adderar värde till vårt samlade erbjudande. Genom att aktivt bidra till en bättre utveckling lokalt, bidrar vi även globalt.

Fördelning av ekonomiskt värde på intressenter



Aktieägare, 252 mkr	Medarbetare, 84 mkr
Leverantörer, 237 mkr	Styrelse och vd, 7 mkr
Kreditgivare, 208 mkr	Lokalsamhället, 2 mkr
Samhället, 124 mkr	

Förutom det rent ekonomiska värdet vi tillför våra intressenter bidrar vi även med andra icke-finansiella värden såsom trygga levande områden och minskade utsläpp genom energieffektiviseringar.

Mål och nyckeltal

Vårt löfte är att hållbarhet ska vara en grundstomme i vår verksamhet, och att allt vi gör ska stärka våra tretton långsiktiga åtaganden inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s Globala mål för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. De globala målen erbjuder dessutom ett gemensamt språk och ramverk gentemot våra intressenter. Bland annat blir det enklare för oss att benchmarka mot andra aktörer, både i och utanför vår egen bransch. Vi har valt att prioritera mål 5 Jämställdhet, mål 7 Hållbar energi för alla, mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt och mål 11 Hållbara städer och samhällen.

Under 2021 hade vi fortsatt positiv utveckling av samtliga ekonomiska hållbarhetsmål. När det gäller de ekologiska och sociala målen utmärker sig den stora ökningen av andelen gröna hyresavtal samt att vi deltar i fler samverkansprojekt. Ser vi på år 2021 i sin helhet har vi uppnått eller tagit stora kliv framåt vad avser elva av våra tretton mål.



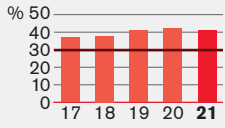
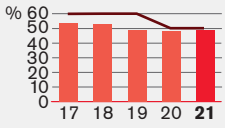
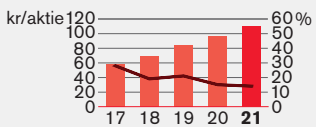
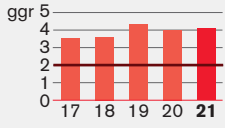
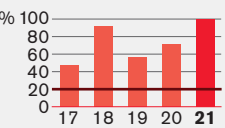
I och genom vår verksamhet bidrar vi aktivt till en positiv samhällsutveckling





Mål och nyckeltal

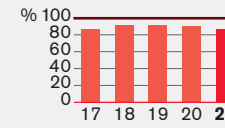
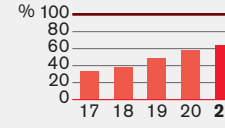
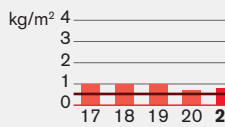
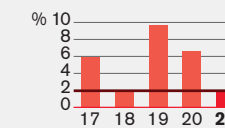
Ekonomisk hållbarhet

Mål	Mål-uppfyllelse	Historisk måloppfyllelse	Kommentar
Soliditet: >30 %	41 %		Att soliditeten överstiger målet innebär att det fortsatt finns utrymme för investeringar, utan tillskott av ägarkapital.
Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %	49 %		En belåningsgrad över tid på 50 procent eller lägre innebär att vi har utrymme för ytterligare investeringar.
Ökning av substansvärde: >10 % per år (långsiktigt, EPRA NRV)	14 %		Vi har haft en positiv trend på EPRA NRV sedan 2014. De senaste tre åren har EPRA NRV ökat med mer än 137 procent.
Räntetäckningsgrad: >2 ggr	4,1 ggr		Vi har nått eller överträffat målet för räntetäckningsgrad nio år i rad.
Investeringsvinst i projektinvesteringar: >20 %	100 %		Vår projektverksamhet är lönsam och överskrider med råge målet. 2021 avslutade vi 53 projekt i totalt 27 av våra fastigheter.

— Mål

8

Ekologisk hållbarhet

Mål	Mål-uppfyllelse	Historisk måloppfyllelse	Kommentar
Miljöcertifierade fastigheter: 100 %	89 %		Under året har vi höjt certifieringsnivån på 16 fastigheter. Vi har förvärvat två ej certifierad fastigheter, vilket påverkar helheten negativt.
Gröna hyreskontrakt: 100 % av hyresvärdet	63,7 %		Fler av våra hyresgäster har valt att teckna gröna hyresavtal under året. Sett till föregående år är det en ökning med drygt fem procentenheter.
Koldioxidutsläpp: <0,5 kg/kvm LOA	0,8 kg/kvm LOA		Årets utsläpp (scope 1+2) ökade med 27 % jämfört med föregående, främst pga ökad förbrukning av fjärrvärme, något fler läckage av köldmedia och höjda emissionsfaktorer för fjärrvärmens från energibolagen. Fortsatt högt fokus på utsläppen för att nå vårt mål.
Sänkt energianvändning: 2 % (jämförbart bestånd)	-2,0 %		Vi nådde det årliga målet om sänkt energianvändningen med 2 procent. Vi har nu en genomsnittlig energiprestanda på 80,6 kWh/kvm.

— Mål

7

11



Mål och nyckeltal

Social hållbarhet

Mål	Mål-uppfyllelse	Historisk måluppfyllelse	Kommentar
Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom utvalda delområden.	9/10		Vi är aktiva i samverkansprojekt i 9 av våra 10 utvalda delområden, t.ex BID Gamlestaden, pilotprojekt om autonom transportlösning i Arendal, Purple Flag i centrala Göteborg samt gemensam utveckling av Gamlestaden, Almedal och Södra Änggården.
Fördelning av kvinnor och män: 40–60 % (samtliga nivåer i organisationen).	Ledningsgrupp: 38/62		Vi tror att en heterogen grupp medarbetare ger ett bättre resultat. Vår ledningsgrupp består av tre kvinnor och fem män vilket innebär att vi inte riktigt når vårt mål om en fördelning mellan 40-60 procent.
	Chefer: 40/60		Vi satsar på jämställdhet i hela organisationen. Bland samtliga chefer utanför högsta ledningsgruppen är andelen kvinnor 40 procent.
	Medarbetare: 46/54		Bland medarbetare (ej chefer/ledningsgrupp) är 46 procent kvinnor, vilket är en ökning från förra året med 3 %
Vi ska bidra till kompetensförsörjning i branschen genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till minst 10 studerande per år.	15		Vi erbjöd praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till totalt 15 studerande på högskole- och gymnasial nivå under året.
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 % enligt Great Place to Work).	78		Vi har ett långsiktigt utvecklingsarbete för att skapa engagemang hos våra medarbetare. I medarbetarundersökningen Great Place To Work fick vi ett förtroendeindex på 78 – en minskning med 2 procent sedan förra året.

¹⁾ Nytt mål 2019.
— Mål

11

5

8

8

5

8

11

Vi blir allt bättre på hållbarhet – vårt hållbarhetsindex ökar

2021
89,8

2020
88,9

Vårt hållbarhetsindex indikerar hur väl vi uppfyller vårt hållbarhetslöfte, det vill säga hur bra vi varit på att infria våra tretton hållbarhetsmål. Varje år sätter vi en delmålsnivå och tar fram handlingsplaner för innevarande verksamhetsår. Även om vi inte nådde ändå fram 2021 var indexet högre jämfört med året innan. Framför allt berodde detta på ökad andel gröna hyresavtal och deltagande i fler samverkansprojekt. För att se alla delar av indexet och förstå beräkningsprinciperna bakom, bläddra till sidan 121.

PLATZER OCH MEDARBETARE

Gårda Vesta – en hälsosam och social arbetsplats

Arbetet med att få byggnad och certifieringar på plats, och att knyta till sig hyresgäster och anpassa lokaler, har involverat ett stort antal personer inom Platzer. Några av dem samlade vi i huset för att prata om samarbetet.

Pontus Bern, projektledare. Johan Björkman, marknadsansvarig. Kajsa Gómez, kommersiell förvaltare. Fredrik Koch, teknisk förvaltare. Frida Nilsson, fastighetsansvarig.

Berätta lite om projektet

Pontus: Jag och Johan har varit med sedan cirka fyra år tillbaka och det har varit väldigt inspirerande att följa utvecklingen. Vi kan nu lämna över en mycket bra produkt till förvaltningen.

Johan: Vi har skapat löften till kunderna och nu gäller det att leva upp till dessa. Ett hus som Gårda Vesta erbjuder något extra, både vad gäller trivsel och kreativitet.

Frida: Det är bra att både Johan och Pontus varit med under hela projektiden, vilket underlättar att snabbt få svar på frågor som kan uppkomma i de inledande kontakterna med hyresgästerna.

Vilka värden vill ni främst lyfta fram?

Fredrik: Huset är speciellt. I grunden finns förstas en miljöcertifiering som garanterar hög energiprestanda, men det är framför allt de mjuka värdena som är viktigast. Här kan Gårda Vesta fungera som förebild för andra projekt.

Pontus: Att byggnaden får en Well Building certifiering som även väver in de sociala aspekterna har lockat många, det har helt enkelt blivit lättare att skriva kontrakt utifrån denna vetenskap.

Kajsa: Well Building handlar om allt som ger trivsel på arbetsplatsen. Det kan till exempel handla om behaglig ljus- och ljudkomfort och att huset och miljön inbjuder till rörelse och hälsosamma val. På entréplan möts du av grönska och ytor för möten, en restaurang med hälsoprofil, och så trapphuset förstas.

Vad är så speciellt med trapporna?

Johan: Det är ett 26 våningar högt trapphus som är ett enda stort konstgalleri. Nio framstående konstnärer har fått skapa fritt i olika stilar och tekniker, med naturen som gemensam nämnare.

Kajsa: Det gör det enklare att välja trapporna istället för hissen. En stimulans som påverkar såväl kroppen, sinnet och det sociala, då man ofta möter människor i trapphuset.

Slutligen, vad är viktigast?

Fredrik: Att alltid tänka utöver huset, att det vi gör ska bidra till att utveckla hela området. Torget utanför har till exempel blivit en uppskattad mötesplats.

Frida: Att alla lösningar i första hand fokuserar på människorna. Det gör det extra motiverande att fortsätta utveckla miljön, något som underlättas av den dynamiska dialog vi har i vårt team.



I början av 2022 flyttar de sista hyresgästerna in i Göteborgs och Platzers nya landmärke, det 26 våningar höga Gårda Vesta. De flyttar in i Göteborgs första byggnad certifierad enligt Well Building Standard, som helt och hållet fokuserar på välmående och hälsa för de som vistas i byggnaden.



Frihet under ansvar Långsiktig utveckling Öppenhet

Våra kärnvärden fungerar vägledande för alla medarbetare i det dagliga arbetet. De genomsyrar vår verksamhet och ligger till grund för våra beslut.

Medarbetare

Vår attraktiva arbetsplats

Vi är specialister på att skapa attraktiva arbetsplatser åt våra kunder. Och då måste vi så klart leva som vi lär. Vi vill erbjuda en av branschens bästa arbetsplatser genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden. Det är våra medarbetare som alltid finns där för våra kunder.

Tre starka kärnvärden

Vi har definierat tre kärnvärden som genomsyrar verksamheten. Kärnvärdet Frihet under ansvar handlar om att leda sig själv och andra, att våga fatta beslut och vara med och påverka företagets framgång oavsett roll. Medarbetarna ska känna att de har hög flexibilitet och kan planera arbetslivet utan att bli detaljstyrda, en frihet som gör det möjligt att snabbt möta kundernas behov. Kärnvärdet Långsiktig utveckling innebär att bolaget och alla medarbetare jobbar för att utveckla Göteborg idag och för framtiden, och inte minst bygga långsiktiga relationer. Öppenhet handlar om att ha en öppen och rak kommunikation, men även om att våga bjuda på sig själv i en prestigelös miljö. Vi värnar om varandra och om att nya medarbetare snabbt ska komma in i gemenskapen. Under 2021 anställde vi 9 personer (13). Den 31 december var vi totalt 87 medarbetare (86).

Great Place To Work

För andra året i följd skattar våra medarbetare Platzer som "A Great Place to Work", ett kvitto på framgångsrikt arbete med vår medarbetarstrategi att bli en av branschens bästa arbetsplatser.

Medarbetare

Great Place to Work (GPTW) är en årlig medarbetarundersökning utifrån en global modell där vi kan jämföra oss med andra företag. GPTW mäter våra medarbetares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. Mätningen 2021 gav oss ett genomsnittligt förtroendeindex på 78 procent (80). Dessutom anser 92 procent (92) av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Då vårt resultat åter var över 70 procent på varje del av undersökningen erhöll vi för andra året i rad GPTW:s certifiering. Undersökningen har medfört att vi arbetar för att skapa tydligare processer kring bland annat målsättning och utvecklingsmöjligheter.

En inkluderande arbetsplats

Jämställdhet och mångfald är viktigt i vår organisation, både för att vara en attraktiv arbetsplats och skapa den kultur med kompetenta medarbetare vi tror på för att vara en av branschens bästa arbetsplatser och driva vår verksamhet mot uppsatta mål. Därför försöker vi alltid komplettera organisationen med personer med skiftande bakgrund, utbildning och erfarenhet. I våra rekryteringsprocesser strävar vi efter en inklu-

derande kravprofil med fokus på eftersökt kompetens snarare än snäva kvalifikationer. Vårt arbete för ökad inkludering har stöd i vår arbetsmiljöpolicy, våra kärnvärden och genom Platzers hållbarhetslöfte.

På Allbrights gula lista

Varje år granskar Allbrightstiftelsen jämställdhet hos börsbolagen i Sverige genom att titta på andel kvinnor i styrelse, ledningsgrupp och bolaget i stort. I år hamnade Platzer på den gula listan som innefattar börsbolag som har minst en kvinna i ledningsgruppen, men som inte har nått jämställdhet. Vi återfinns på plats 77 (67) av totalt 339 bolag och är inte nöjda förrän vi åter hamnar på den gröna listan, där vi återfanns senast 2019.

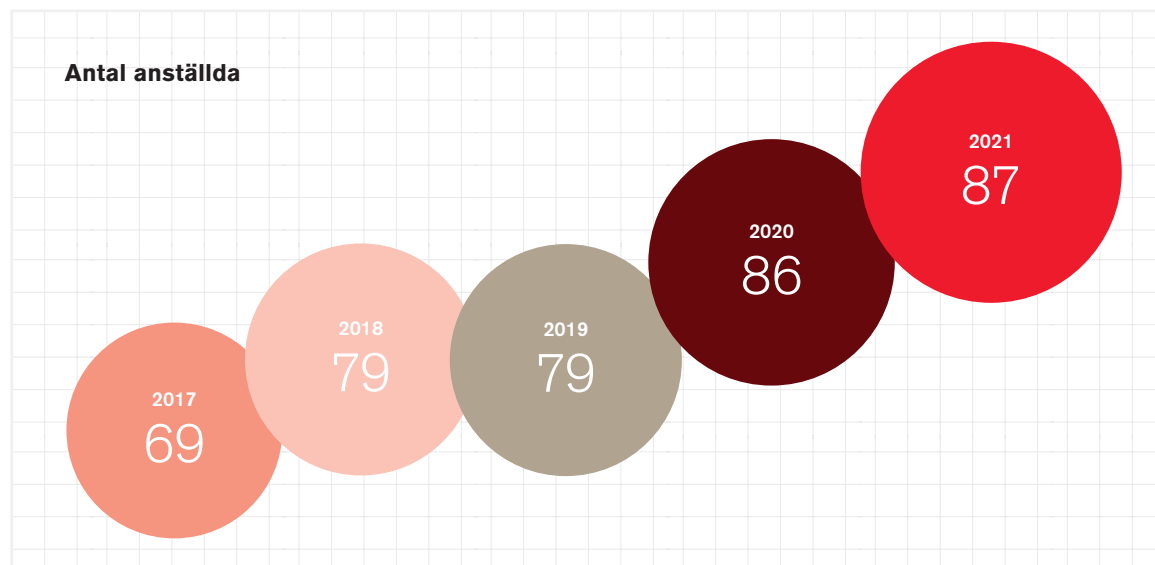
Så attraherar vi studenter

Kontakten med studenter är viktig för oss. Vi tycker även att det är viktigt att olika aktörer hjälps åt för att säkra kompetensförsörjningen i fastighetsbranschen som helhet och därför deltar vi bland annat i Fastighetsbranschens utbildningsråd.

Under 2021 tog vi emot 4 praktikanter och dessutom skrev 4 studenter sitt examensarbete hos oss. Vi anordnade också studentaktiviteter och genomförde lunchföreläsningar på Chalmers och Fastighetsakademin, och under hösten höll vi ett uppskattat öppet hus på vårt huvudkontor för studenter från Chalmers. Vi är huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers samt medverkar årligen på högskolans arbetsmarknadsdag.

Välkommandet av nya medarbetare

För att våra nyanställda snabbt ska komma in i företaget och lära känna sina nya kolleger arbetar vi med gemensamma introduktionsdagar. Tanken är att ge en tydlig och likvärdig introduktion av bolaget. Under hösten när pandemirestriktionerna var lättade anordnade vi en medarbetardag där alla medarbetare fick möjlighet att träffas under en dag för att stärka de sociala banden.



Medarbetare

Kompetensutveckling på alla nivåer

För oss är det självklart att uppmuntra personligt engagemang och vi satsar kontinuerligt på kompetensutveckling. I de årliga individuella utvecklingssamtalen bryter vi tillsammans ner bolagets övergripande mål till individnivå som följs upp under året. Totalt investerade vi 1 mkr (1) i kompetensutveckling under 2021. Vi skapar förutsättningar för alla medarbetare att utvecklas. Vi har påbörjat en omfattande digitaliseringsresa för att öka kompetensen inom digitala verktyg för att bli ännu bättre rustade för framtida utmaningar.

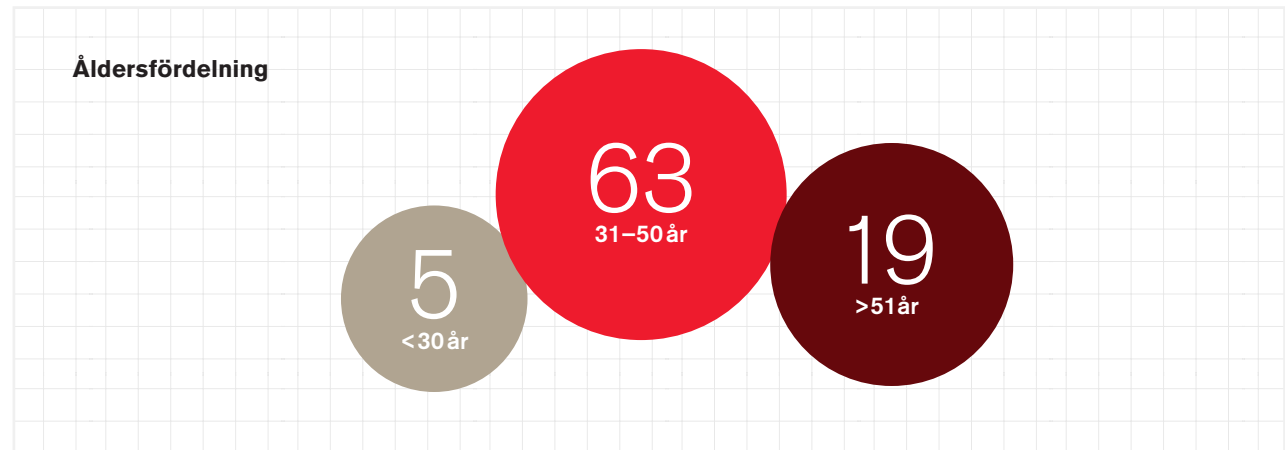
Tydliga och kommunikativa chefer är viktiga för både trivsel och resultat. Därför genomgår alla våra chefer en grundutbildning i ledarskap. Vi har även en ledarskapspolicy som fungerar som en gemensam utgångspunkt för samtliga chefers arbete.

En hälsosam och inspirerande arbetsplats

Som ett led i vår strävan att vara en av branschens bästa arbetsplatser arbetar vi för att på alla sätt skapa förutsättningar för en så god arbetsmiljö som möjligt för alla medarbetare. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt. Vi accepterar ingen form av mobbning, trakasserier eller diskriminering.

Under året har frågan om flexibilitet i arbetet varit i fokus inte minst med anledning av en ökad mängd distansarbete på grund av av pandemin. Vi har arbetat tillsammans i hela organisationen för att ta fram ett gemensamt förhållningssätt kring hur, när och var vi arbetar och möts. Det arbetet resulterade i gemensamma riktlinjer kring flexibilitet, tillgänglighet och möten som vi kommer utvärdera och anpassa efterhand. För oss är kontoret vår gemensamma mötesplats och utgångspunkt, vårt kontor är verksamhetsbaserat vilket innebär att vi utformat det utifrån de behov vi har i vår verksamhet. På vårt kontor finns gott om plats för kreativa möten såväl som för fokuserat arbete och rekreation.

Som bas för vårt arbete följer vi lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Arbetsmiljörisiker identifieras via regelbundna riskbedömningar samt genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och



Medarbetare

92 procent av våra medarbetare tycker att Platzer är en mycket bra arbetsplats – enligt medarbetarundersökningen Great Place To Work.

återkommande hälsoundersökningar. De senare genomförs av företagshälsovården och omfattar alla medarbetare. Medarbetare och chefer rapporterar incidenter och olyckor till hr för utvärdering och uppföljning. Alla chefer har utbildats i arbetsmiljö och hälsa som en förebyggande aktivitet, och arbetsmiljö ingår som en del i introduktionsutbildningen. Under 2021 rapporterades 0 arbetsrelaterade skador (0).

En organisation för fortsatt utveckling

Vi är organiserade med syfte att driva tillväxt inom våra prioriterade segment (kontor och industri/logistik), hitta nya områden att utveckla samt göra våra befintliga områden ännu mer attraktiva än idag. Verksamheten består av två segmentsindelade affärsområden:

- affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontor.
- affärsområde industri/logistik – ska göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. I det ingår att hantera marken, byggnaden och kunderna i byggnaderna samt omförhandling, uthyrning och utveckling av varje fastighet och dess närområde. Medarbetarna ansvarar för daglig förvaltning, drift och underhåll, uthyrning samt projektledning av fastighetsdrivna projekt och kund Anpassningar.

I vår koncernledning ingår ansvariga för verksamhetsutveckling, affärsutveckling, finans/ekonomi, kommunikation/marknad/hållbarhet, affärsområde kontor, affärsområde industri/logistik och hr. Under 2021 utökade vi organisationen med till exempel hållbarhetsansvarig och inköpsansvarig. Koncernledningen består idag av 8 personer.

Antal medarbetare

	2021	2020	2019
Anställda	87	86	79
Varav kvinnor, %	45	41	43
Nyanställda	9	13	12
Personalomsättning, %	7	7	14
Sjukfrånvaro	2,6	3,7	4,0
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0





Verksamhet



OMRÅDE: LINDHOLMEN
FASTIGHET: LINDHOLMSPIREN 9

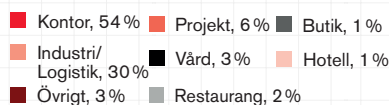
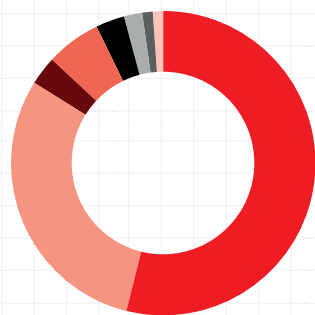
Förvaltning

Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder och en bra mix av verksamheter. I våra fastigheter finns allt från kontor, hotell och restauranger till skolor, träningsanläggningar samt lager- och logistiklokaler. Kunderna är såväl privata företag som offentliga aktörer.

Vad är en fastighet?

En fastighet är ett avgränsat område eller volym på marken som utgör en rättslig enhet. Till en fastighet kan hörna byggnader, skog, vatten med mera. All mark i Sverige är indelad i fastigheter där alla har en särskild beteckning inom kommunen. Att Platzer har 72 fastigheter innebär alltså inte att vi har 72 byggnader, utan istället mark, ibland med byggrätter, och ett stort antal byggnader, för kontor, logistik och industri.

Fördelning ytor



Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Försäkringskassan, Skatteverket, Göteborgs Stad, Mölnlycke Health Care, Migrationsverket, Nordea, Västra Götalandsregionen, Folkandvården, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 635 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 989 mkr på årsbasis.

Inom industri/logistik är vi ledande i Torslanda och Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas AB Volvo, DFDS, DHL, Plasman och SSAB. Totalt har vi 71 lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 280 mkr på årsbasis.

Kärnan i vår verksamhet utgörs av våra fastighetsteam. Förutom kommersiell förvaltare som är ansvarig för helheten finns fastighetsansvarig, uthyrare, kommunikatör, projektledare och teknisk förvaltare med specialistkompetens inom sina respektive områden. Fastighetsteamerna har stora mandat att under devisen "frihet under ansvar" och utifrån våra strategier och hållbarhetslöftet dagligen fatta beslut för att lösa kundernas problem och hålla våra fastigheter i gott skick.

Fortsatt pandemi men bättre hyresmarknad

Även om pandemin fortsatt har den präglat vår verksamhet i allt mindre utsträckning. Vi såg en starkare hyresmarknad under året och vi har tecknat flera större hyresavtal, såsom ESS Group och Lowell i Gårda.

De kundsegment som har drabbats och de som fortfarande är negativt drabbade av åtgärderna mot och konsekvenserna av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster, som i grunden har en bärkraftig affär, men som i rådande situation verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva, har fått hjälp från oss. Behovet av kortsiktig hjälp från oss har minskat för varje kvartal som gått under året. Dessa tillfälliga hyresrabatter uppgår till 0,15 procent (0,4) av årets hyresintäkter.

Total hyresvolym och nettouthyrning

Totalt har vi 706 lokalhyresavtal (701), varav 56 (51) omförhandlades under 2021. De tjugo största hyresavtalen stod för 36 procent (34) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var vid årets slut 45 månader (37). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och mobilmaster med ett totalt hyresvärde om 41 mkr. Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter samt delägda fastigheter i intresseföretag uppgick till 35 mkr (-20). I förvaltningsfastigheter var uthyrningen 58 mkr (43) och uppsägningarna 65 mkr (-69).

Uthyrningen i projektfastigheter var 40 mkr (14), vilket främst avser uthyrningarna i våra projekt Kineum och Gårda Vesta samt vår uthyrning till NTEX i Syrhålå 3:1. Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till -4 mkr (-4). Nettouthyrningen i intresseföretags delägda fastigheter uppgick till 6 mkr (-4).



Förvaltning

Från rykten om kontorsdöd till hybridarbetsplatsens födelse

Många bedömare tror att vi kommer att göra färre tjänstere-sor och jobba mer hemifrån även efter pandemin. Samtidigt ser vi en fortsatt urbanisering och att andelen kontorsan-ställda på arbetsmarknaden fortsätter att öka. Vi bedömer att pandemin snarare har stärkt trenden att se kontoret som en mötesplats. Sverige rankas löpande som ett av världens mest innovativa länder, och om det är något som gynnas av att vi träffas fysiskt så är det innovation och kreativitet. Utveck-lingen ställer dock nya krav på hur kontoren är utformade och var de ligger. Hybridarbetsplatsen är en intressant medel-väg för hur vi kommer arbeta. Det innebär att medarbetaren inom vissa ramar kan arbeta var hen än befinner sig – fysiskt på kontoret, hemma, på landet eller på språng. Kontoret måste bidra med ett mervärde för att det ska vara värt för anställda att resa dit. Vi tror att vinnaren är moderna kontor i attraktiva områden i våra större städer, och där det finns ett

utbud av restauranger och annan service i området. Här är våra satsningar i Gårda goda exempel: Kineum som blir en hybrid mellan kontor och hotellupplevelse, och Gårda Vesta som utvecklats till Göteborgs första WELL Building-certifierade kontor med fokus på medarbetarnas välmående.

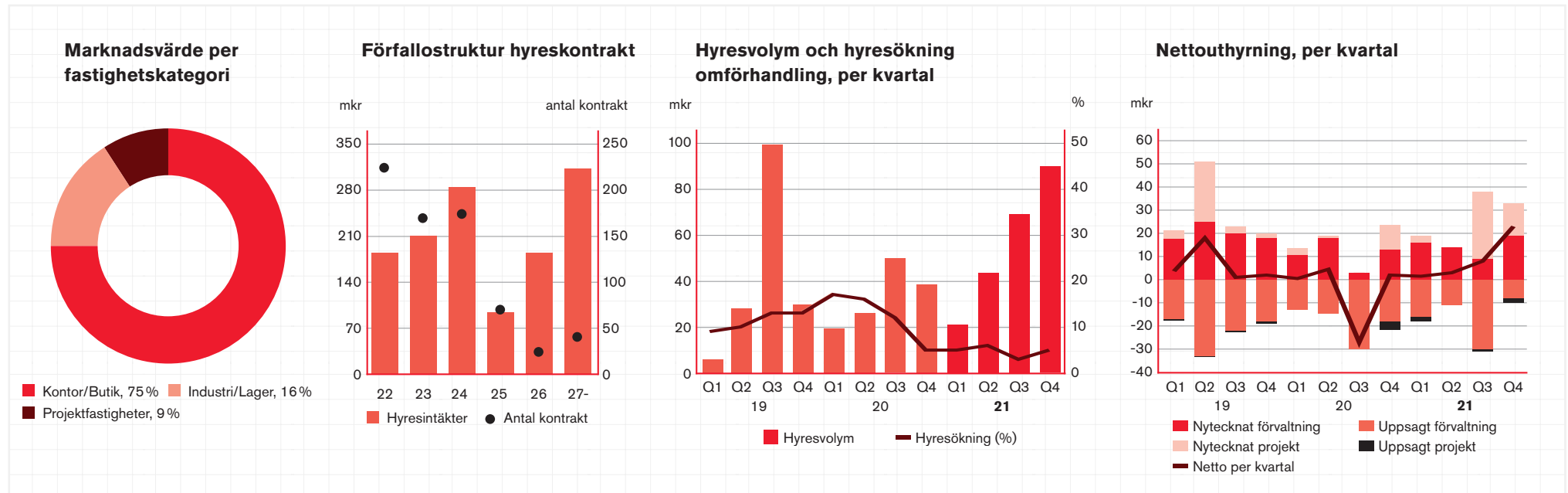
Kundanpassat i Sveriges logistik huvudstad

Fastigheten Arendal, som utgör merparten av vår förvalt-ningsportfölj inom industri/logistik, är belägen i Nordens mest strategiska och byggintensiva logistikområde. Närheten till Volvo och hamnen gör området attraktivt för partners och underleverantörer till fordonsindustrin. Samtidigt är det allt fler branscher, varav flera inom den digitala handeln, som fått ett ökat behov av logistikytor i pandemins spår. Vi äger totalt 300 000 kvm uthyrningsbar yta i området. Största hyresgäster är bolag inom Volvokoncernen eller deras underleverantörer. Bland hyresgästerna finns även DFDS, DHL, Plasman, SSAB och Emtunga. Att området är attraktivt visas av att nästan

hela beståndet är uthyrt. Den ekonomiska vakansen är cirka 5 procent, vilket innebär att utvecklingen av befintliga fastig-heter sker i samarbete med befintliga kunder. Under 2021 investerade och byggde vi till för 26 mkr för våra hyresgäster i Arendal. Förbättringarna gällde främst kundanpassning av lokalerna samt olika energiprojekt.

I Arendal har vi påbörjat en värdeskapande fastighetsbild-nings där utvalda byggnader ska styckas av och bli egna fast-igheter. Syftet är att underlätta vår förvaltning vid bland annat investeringar och hyresgästanpassningar, samt under-lätta vid värdering. Lantmäteriförrättning påbörjades under 2021.

Sedan fyra år tar vi själva hand om den tekniska förvalt-ningen, och vi ser nu tydliga effekter av detta. Vi har bland annat genomfört ett flertal energiprojekt som medfört kraf-tigt sänkt energianvändning och därmed lägre kostnad för köldmedier. Läs exempelvis på sid 52 om samarbetet med vår kund Plasman.



Projektutveckling

Vi har en långsiktig vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i och vi har delat upp vårt arbete inom tre fokusområden; fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling.

Genom nyproduktion eller utveckling av befintliga fastigheter vill vi skapa miljöer som gör göteborgarna ännu lite stoltare och besökarna ännu mera nyfikna. När vi äger, förvaltar eller utvecklar en fastighet tar vi därför ansvar för att utveckla stadsrummet omkring. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och områden.

Vi har pågående större projekt som tillsammans omfattar cirka 75 000 kvm lokalarea (LOA) och utöver dessa en projektportfölj på cirka 500 000 kvm bruttoarea (BTA). Projektportföljen inrymmer projekt i alla skeden, från detaljplan till inflyttningsklar byggnad.

I exempelvis Gårda arbetar vi målmedvetet för att skapa en stadsdel som är tryggare och trevligare under dygnets alla timmar. Parallellt samarbetar vi med andra fastighetsägare för att knyta samman Gårda med evenemangsområdet och centrum, vilket är helt i linje med stadens vision. Mobiliteten är en central fråga i alla våra projekt. De fastigheter som vi vill äga långsiktigt ska ligga i anslutning till bra kommunikationer och ha goda förutsättningar för hållbart resande. I Arendal och Torslanda är mobilitet förstas en avgörande del av affären. Under året har vi påbörjat utvecklingen av våra första projekt i området, som vi utvecklar åt Volvo Cars och NTEX. Sedan tidigare har vi ett joint venture med Bockasjö för att utveckla Sörred Logistikpark. Sammantaget kan man säga att vi ligger i mycket bra fas med planlagd industrimark i Sveriges bästa industriläge.

Under 2021 fortsatte våra större projekt att utvecklas som förväntat och en större del av vår värdetillväxt kom från utvecklingsprojekt. Därmed lever vi upp till ambitionen att tillväxten ska vara cirka 2,5 mdrk årligen varav hälften ska komma från egna utvecklingsprojekt.



Gårda Vesta
är Sveriges, förmodligen
världens, högsta konstgalleri

150 höjdmeter
konst!



OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: GÅRDA VESTA

Projektutveckling

Gårda

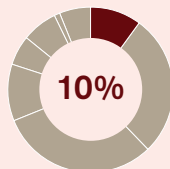
Ett par minuter från Göteborgs centrum ligger Gårda – området där klassisk industrihistoria och arbetarkvarter står axel mot axel med entreprenörer, innovatörer och kunskapsföretag. Idag har Gårda påbörjat ett stort utvecklingssprång med många projekt under uppförande. Våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta och Kineum utgör betydande inslag. Husen har intressant arkitektur, och funktioner som gör livet både enklare och trevligare för alla medarbetare. Husen uppfyller även de högsta nivåerna av miljöklassning. Gårda Vesta är dessutom på väg att bli Göteborgs första Well-certifierade kontorsbyggnad.

Gårda Vesta är färdigställt och vi har välkomnat Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital, Rejlers, Wasa Kredit och Länsförsäkringar Mäklarservice som hyresgäster. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 27 000 kvm av vilka 98 procent var uthyrda vid årsskiftet. Gårda Vesta kompletterar det kluster av offentliga aktörer som finns i norra Gårda såsom Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen (GR). Vi har lagt ett stort arbete med att utveckla service och restauranger i området, för att skapa en bra helhet för våra hyresgäster. Något av det vi blivit mest stolta över är det torg som vuxit upp i anslutning till vår byggnad.

På andra sidan Gårdarondellen ligger vårt projekt Kineum, som med sin arkitektur gör ett markant intryck i stadsbilden. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 procent vardera. NCC kommer att flytta sitt Göteborgskontor till den nya byggnaden. Största hyresgäst blir ESS Group som utvecklar ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. ESS Group har även utökat sin etablering i huset med en Grand Hall, en tillbyggnad för konferenser och underhållning, och dessutom kommer de att flytta sitt huvudkontor till huset. Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och att göra södra Gårda till en destination som lever under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i projektet var 83 procent vid årsskiftet.



Andel av Platzers totala projektvolym (pågående och potentiella projekt)



Gamlestaden

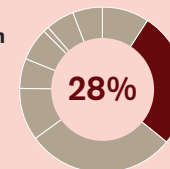
Gamlestaden är på väg att utvecklas till en helt unik stadsdel. Här finns huvudkontoren för flera världsledande företag, gamla och nya bostäder, ett myller av små och stora butiker, en spirande startup-scen, offentlig service och kultur. Dessutom med överlägsen tillgänglighet oavsett transportslag, en hållplats från Centralstationen och med vattenkontakt. Gamlestaden har helt enkelt blivit en väl avvägd mix av bostäder, kontor, handel och annan service, och det på en begränsad yta. De närmaste tio åren kommer området dessutom att utvecklas ytterligare och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter. Platzer är i hög grad delaktiga i detta.

Vi äger ett flertal större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Ett område som på ett väldigt bra sätt speglar allt det som Platzer gör – från förvaltning till områdesutveckling. Hösten 2018 stod fastigheten Gamlestads torg klar och har blivit en profilbyggnad för stadsdelen. Näst på tur för oss står Gamlestads Fabriker – Göteborgs industriella vaggva varifrån både SKF och Volvo har sitt ursprung. Här planerar vi för 300 nya bostäder, nya kontorsytor samt bland annat livsmedelsbutik och ett parkeringshus. Detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige i februari och vann laga kraft i slutet av mars. Gamlestads Fabriker är redan idag ett entreprenörstätt område med gott om kreativa verksamheter inom bland annat mode och design. Det har också fått en tydlig inriktning mot återbruk, hållbarhet och food tech. Läs mer på sidan 58 om vår hyresgäst Mycorena. Platzer planerar för området är att skapa en urban och levande stadsdel, som tar vara på det industrihistoriska arvet, och som täpper till de luckor som 1900-talets rivningar skapat mellan de äldre byggnaderna. Området får också en tydligare gatustruktur, med små torg och parker, istället för dagens stora asfaltskytor.

Det tredje möjliga projektområdet är fastigheten Bagaregården 17:26 som ligger alldeles intill Gamlestads Fabriker. Idag rymmer den främst kontor med Mölnlycke Health Care som största hyresgäst. Här har vi tecknat ett planavtal för att under året starta ett detaljplanearbete gällande förtätning om totalt 60 000 kvm blandstad. Här ser vi stora möjligheter att förtäta fastigheten, främst genom att tillskapa bostadsbyggrätter som vi sedan säljer till bostadsutvecklare. Precis som vi sålt bostadsbyggrätterna på Gamlestads Fabriker till JM.



Andel av Platzers totala projektvolym (pågående och potentiella projekt)



Projektutveckling



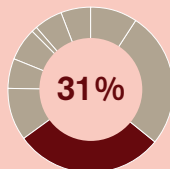
2 000
nya bostäder

Södra Änggården

Ett av norra Europas största industrikluster, Högsbo industriområde, kommer som ett av Göteborgs största utvecklingsprojekt, förvandlas till ett blomstrande område med bostäder, handel och kontor. Tanken är att skapa en grönare blandstad där jobb, boende, fritid och shopping finns i närområdet. Dessutom planeras Dag Hammarskjöldsleden att förvandlas till stadsboulevard och kommer att ansluta till Linnéplatsen. Området får ny gatustruktur, utbyggd kollektivtrafik och utvecklat cykelvägnät. Spårvagnsnätet kan komma att förlängas ända ner till Sisjön. Södra Änggården på Dag Hammarskjöldsledens östra sida planeras vara först ut, en stadsdel med stort fokus på variation, konst och hållbarhet.

Vi är största fastighetsägare i Södra Änggården och planerar att utveckla en levande ny stadsdel med bland annat 2 000 nya bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Kommunfullmäktige tog i april 2020 beslut om detaljplanens antagande. Vi inväntar nu slutgiltigt beslut från Mark- och Miljööverdomstolen, under våren 2022, innan planen kan vinna laga kraft. Vi har sedan tidigare tecknat avtal om försäljning av bostadsbyggrätter till Bonava, Hem från Skanska, Peab Bostad, Hökerum Bygg och Månsson Fastigheter. Vi har dessutom tecknat avtal med Internationella Engelska Skolan om att upprätta en F–9-skolbyggnad för 900 elever. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Preliminärt tillträde sker under 2024.

Andel av Platzers totala projektvolym
(pågående och potentiella projekt)

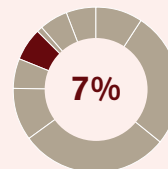


Lilla Bommen

Lilla Bommen står inför en kraftig utbyggnad när centralenområdet utvecklas och staden växer ner mot vattnet. Nya Hisingsbron och nya byggnader kring brofästet skapar liv och ökad service till det redan populära området vid kajen. Tidigare intensiva trafikleder täcks över. Med kommande stationslägen för Västlänken och nytt spårvagnsläge hamnar Lilla Bommen i ett ypperligt läge med goda kommunikationer. Sammantaget blir Lilla Bommen en av de stora vinnarna i den utveckling staden befinner sig i.

Närheten till vattnet och centrum – och Göteborgssymboler som Läppstiftet, Operan och nya Hisingsbron – gör området till framtidens kanske mest attraktiva kontorsläge. Vår ambition är att göra Lilla Bommen till ett riktigt spännande, centralt affärsdistrikt med levande bottenvåningar och gångavstånd till centrum och handel. I entrén till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria, som fått sitt namn från läget mitt emot Göteborgsoperan. Här utvecklar vi moderna kontorsytor med gemensamma service- och restaurangytor i bottenplan. Uthyrning och projektering pågår. I anslutning till den nya Hisingsbron och på den plats där den gamla Hisingsbron låg, har vi en option på att förvärva två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA. Här planerar vi attraktiva kontorslägen, med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen samt en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Preliminär projektstart planeras under slutet av 2022.

Andel av Platzers totala projektvolym
(pågående och potentiella projekt)



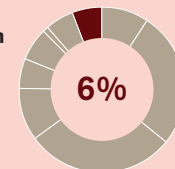
Almedal

Almedals Fabriker ligger mitt i Mölndalsåns dalgång, strax söder om Korsvägen, Liseberg, Universeum, Svenska Mässan och Evenemangsstråket. I vackra tegelbyggnader från 1800-talets spinneri- och väveriverksamhet, huserar numera kreativa verksamheter inom bland annat musik, filmproduktion och inredning.

Vi äger Almedals Fabriker sedan 2014 med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Här pågår ett detaljplanearbete och Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad.

Vi har även ett planbesked för fastigheten Krokslätt 34:13, där vi planerar att utveckla kontorsytor.

Andel av Platzers totala projektvolym
(pågående och potentiella projekt)



Projektutveckling

Mölndal

Mölndalsåns dalgång är ett expansivt område mellan Mölndals innerstad och Västlänkens framtida station vid Korsvägen. På sikt kommer området att förtätas och integreras med centrala Göteborg. Målsättningen är även att göra Mölndalsvägen till en stadsgata. Vi äger och förvaltar fem fastigheter i området.

Under 2021 tecknade vi ett avtal med NCC om att förvärva ny- och ombyggnadsprojektet MIMO ("Mitt i Mölndal") i Mölndals Centrum, med cirka 32 000 kvm kontorsytor. Första spadtaget togs i oktober och färdigställande beräknas ske under andra halvåret 2024. MIMO är precis det objekt vi har sökt för att växa i bästa läge i expansiva Mölndal. Fastigheten kommer att bli en profilbyggnad med direkt anslutning till en av Göteborgsområdets mest trafikerade knutpunkter. Platzer blir dessutom störst på kontor i området. Med MIMO kan vi sedan fortsätta att växa och aktivt bidra till områdesutveckling i Mölndal på samma sätt som vi gör i till exempel Gamlestadens.

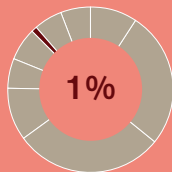


Då MIMO är ett förvärv anges ej andel av projektvolym.

Centrum

Vårt tillskott till utvecklingsområdet Skeppsbron är den anrika fastigheten Merkur från 1897, som vi äger gemensamt med Bygg-Göta. Här har vi uppfört en byggnad om 5 400 kvm kontor i anslutning till befintligt hus, specialanpassat för bland andra reklambyrån Forsman & Bodenfors som hyr totalt 3 350 kvm. Vid årsskiftet var 87 procent av lokalytan uthyrd. I bottenplan växer restaurangytor fram som kommer bidra till en levande stadsbild.

Andel av Platzers totala projektvolym
(pågående och potentiella projekt)



Torslanda/Arendal

Göteborg är Sveriges logistik huvudstad och har utsetts till landets bästa logistikläge i tidningen Intelligent Logistiks ranking varje år sedan 2005. Torslanda och Arendal ligger granne med Nordens största hamn och svensk fordonsindustri samt har direktaccess till huvudleder som E6 och E20, järnvägsnätet och närhet till Sveriges näst största flygplats.

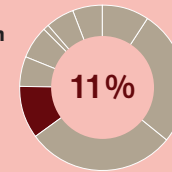
Hamnens utveckling är avgörande för våra egna logistiksatsningar, men också för hela Sveriges näringsliv. Under 2021 slöt vi och Göteborgs Hamn avtal om en försäljning av 108 000 kvm mark och vattenareal om 69 000 kvm i Arendal. Affären innebär att logistik- och industriområdet stärker sin koppling till Nordens största och mest hållbara hamn. Hamnens ambition är att utveckla hanteringen av rullande last inom roro- och färjesegmentet på platsen. Arendal har tidigare även valts ut som testarena för en ny autonom transportlösning från Volvo. Projektet är ett samarbete mellan Volvo, DFDS, APM Terminals, Göteborgs Hamn och Platzer. Vi har även tecknat avtal med restaurangentreprenörerna, Rolf Tsoi och Magnus Söderström som ska etablera en ny restaurangdestination i området. Att öka serviceutbudet är en viktig del för att öka områdets attraktionskraft. Arendal har möjlighet att utvecklas till en grogrund för det nya svenska industriundret, med bland annat etableringar med kopplingar till elektrifieringen och autonoma fordon. Våra projektplaner för området och vår samverkan med andra aktörer utgör viktiga delar i denna ambition.

I Torslanda har vi under året byggstartat den första av två etableringar, en terminal- och lagerbyggnad om 13 950 kvm åt logistikleverantören NTEX. Affären omfattar ett 10-årigt hyresavtal med grön bilaga som har tecknats med inflyttning i april 2023. Den andra etableringen är en industri- och logistikbyggnad på 20 000 kvm för Volvo Cars. Även här har ett tioårigt hyresavtal med grön bilaga tecknats. Byggstart planeras till andra kvartalet 2022 med inflyttning under 2023.

I Torslanda/Arendal har vi även detaljplanlagda byggrätter med möjlighet att uppföra ytterligare drygt 200 000 kvm BTA för logistik och industri. Ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april 2020 i det gemensamma bolaget Sörred Logistikpark. Samarbetet, där Platzer blir långsiktig ägare, omfattar 130 000 kvm BTA av våra planlagda byggrätter. Markförberedande arbeten har inletts för att korta tiden från byggstart till inflyttning.



Andel av Platzers totala projektvolym
(pågående och potentiella projekt)



Utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling (FU)

Fastighetsutveckling innebär att vi gör om eller utvecklar en befintlig byggnad. Antingen för att anpassa byggnaden efter en befintlig hyresgäst eller för att attrahera nya.

Exempel: I Gullbergsvass har huset på Kämpegratan 3-7 gått från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika önskemål och behov.

Projektutveckling (PU)

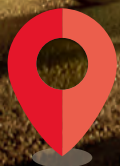
Med projektutveckling avses nyproduktion från mark utan befintlig byggnad, där vi arbetar från idé till färdig fastighet.

Exempel: Gårda Vesta utvecklas till Göteborgs första WELL Building-certifierade kontor med flexibla kontorslokaler och fokus på medarbetarnas välmående.

Stadsutveckling (SU)

Stadsutveckling innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för ett område, ofta tillsammans med andra. Vi bidrar till attraktiva stadsmiljöer och ökade fastighetsvärden. Ibland utvecklar vi bostadsbyggrätter som säljs till samarbetspartners.

Exempel: Södra Änggården håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.





Utveckling på tre nivåer

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad yta, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1	FU	15 483	–	1 123	254	862	59	51 ⁴⁾	Q3 2023
Gårda 2:12, Gårda Vesta	FU	–	27 000	1 169	11	1 584	83	98	Q1 2022
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	15 500	28 000	2 105	378	2 228	145	83	Q4 2022
Syrhåla 3:1, etapp 1	PU	–	13 950	212	160	52	12	100	Q1 2023
Totalt		30 983	68 950	4 609	803	4 726	299		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur ⁵⁾	PU	–	5 400	291	38	335	19	87	Q1 2022
Sörred 8:12 ⁶⁾	PU	–	–	372	55	317	–	–	Q1 2022
Sörred 7:21 ⁷⁾	PU	–	–	81	2	79	–	–	Q2 2022
Totalt		–	5 400	744	95	731	19	87	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁷⁾
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2022
Syrhåla 3:1, etapp 2	PU	logistik/industri	20 000	detaljplan finns	2022
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:7 m fl, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100–120 000	detaljplan finns	2022
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2022
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10–15 000	planbesked finns	2022
Skår 57:14, Almedals Fabriker	FU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Gullbergsvass ⁸⁾	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Totalt			486 600–511 600		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

¹⁾ Se förklaring av Typ på sid 44 ovan.

²⁾ I total investering inklusive markvärde ingår ingående värde samt investering i fastighetsutveckling.

³⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

⁴⁾ Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

⁵⁾ Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

⁶⁾ Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 130 000 kvm LOA.

⁷⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

⁸⁾ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

Planprocessen





Utveckling på tre nivåer



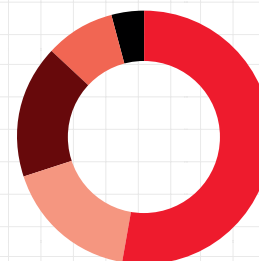
Platzers fastighetsbestånd i korthet

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter ¹⁾	72	69	68	70	68
varav projektfastigheter	24	22	22	23	24
Total uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾	874 000	827 000	825 000	825 000	805 000
Totalt fastighetsvärde, mkr ²⁾	26 031	22 575	20 479	18 388	15 559
varav de tio största, mkr	14 065	12 520	10 990	9 300	8 250

¹⁾ Inklusive delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag.

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

Fastighetsvärde per segment



- Kontor Centrala Göteborg, 55 %
- Kontor Norra Östra Göteborg, 16 %
- Kontor Södra Västra Göteborg, 4 %
- Industri/Logistik, 16 %
- Projekt, 9 %



OMRÅDE: GÅRDA
PROJEKT: KINEUM

Fler gröna hyresavtal och högre nivå på de miljöcertifierade fastigheterna

Resursanvändningen lokalt påverkar klimatet och miljön globalt. Våra fastigheter belastar miljön under hela sin livscykel, dels i den dagliga fastighetsdriften, dels i samband med fastighets- och projektutveckling.

Vårt miljöarbete fokuserar på de områden där fastighetsförvaltningen har störst påverkan, såsom energianvändning, avfallshantering och hållbara materialval vid om- och nybyggnationer. Energieffektivisering är en självklar del av verksamheten. Det ger inte bara en lägre kostnad för hyresgästen utan minskar också effektbelastningen lokalt i Göteborg och därmed utsläppen globalt. Under 2021 har vi haft ett extra stort fokus på gröna avtal och miljöcertifiering av våra fastigheter.

Fokus på energieffektivitet

Hyresgästerna står för den största andelen av energianvändningen i våra fastigheter. I så stor utsträckning som möjligt ingår vi avtal med kallhyra så att hyresgästerna endast betalar för energin som faktiskt används. Vi arbetar också med att tydliggöra energianvändningen och därigenom uppmuntra resurssmarta val. Samtidigt vidtar vi tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Totalt lyckades vi sänka energianvändningen 2021 i jämförbart bestånd med 2,0 procent (6,6). Under de senaste 10 åren har vi sänkt energianvändningen med 33 procent.

Fler gröna hyresavtal

Under året har vi sett ett fortsatt stort intresse och engagemang för gröna avtal bland våra hyresgäster. Merparten av hyresavtalen 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 huset. Det kan handla om att minska energianvänd-

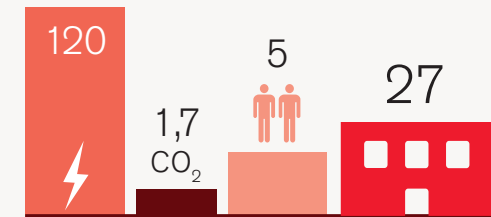
ningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resursnåla alternativ vid inköp. Vid årsskiftet 2021 uppgick andelen gröna hyresavtal till 64 procent av vårt hyresvärde. Vårt långsiktiga mål är att de gröna hyresavtalen ska stå för 100 procent av vårt hyresvärde.

Hög andel miljöcertifierade fastigheter

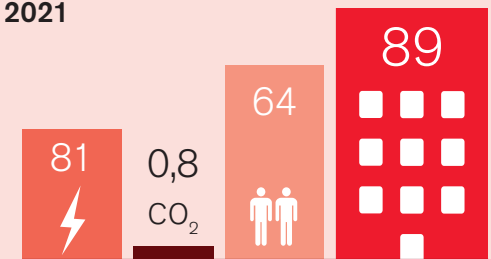
Vi har arbetat med miljöcertifiering i över tio år. Att ha miljöcertifierade fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Certifieringen är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan, vilket gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också en förutsättning för vår finansiering med gröna obligationer. Inför året antog vi ett "grönt paket", vår hittills mest ambitiösa satsning för ett enskilt år och som resulterat i att vi under året antingen certifierat eller uppgraderat certifieringen av 16 fastigheter. Samtliga dessa är äldre byggnader som uppfördes med andra regelverk och miljökrav än dagens nyproducerade byggnader. Att genomföra ett sådant arbete parallellt med att vi successivt förvärvar fastigheter med väsentligt sämre miljöprestanda är en utmaning. Att köpa fastigheter med låg miljöprestanda, ibland kallat "bruna fastigheter" och göra dem gröna, dvs höja deras miljöprestanda, har blivit lite av vår specialitet och det är också där vi kan göra mest nytta för miljön, även om det kortsiktigt försämrar en del av våra nyckeltal. På sikt är vårt mål att certifiera samtliga fastigheter enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen. Vid årsskiftet var 89 procent (90) av våra förvaltningsfastigheter certifierade. Utöver certifieringarna finns det också med åtgärder för förbättrad undermätning av energi samt projekt för att förbättra värmeåtervinning.

Utveckling av våra ekologiska hållbarhetslöften senaste tio åren

2012



2021



Utfallet av våra ekologiska hållbarhetsmål har förbättrats under de tio senaste åren, men arbetet fortlöper med fullt fokus.



Energianvändning, kWh/kvm



Koldioxidutsläpp, CO₂e/kvm



Gröna hyresavtal, % andel av hyresvärdet



Miljöcertifierade fastigheter, % andel av förvaltningsfastigheter

Vi har valt att arbeta med fyra miljöcertifieringssystem samt två system som fokuserar på sociala aspekter:

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svenska regler och svensk byggpraxis. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.



BREEAM är ett av de äldsta och mest spridda miljöcertifieringssystemen i Europa. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig skala, där redan det lägsta betyget innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.



GreenBuilding är till för att effektivisera energianvändningen i lokaler och bostäder. Kravet är att energianvändningen minskas med 25 procent jämfört med tidigare, eller med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).



LEED Green Building Rating System bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdets närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material och inomhusklimat.



WELL Building är den första byggstandarden som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor. Certifieringen utgår från de tio områdena luft, ljus, vatten, ljud, material, sinne, kost, rörelse, temperatur och trygghet och gemenskap.



Fitwel är ett internationellt certifieringssystem som syftar till att öka välmående och hälsa för människor i byggnader. Certifieringen använder sig av olika strategier för att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaron.



Certifierade förvaltningsfastigheter

	2021
Miljö	
BREEAM Excellent	3
BREEAM In Use Very Good	24
BREEAM In Use Good	2
LEED Platinum	1
LEED Gold	3
Miljöbyggnad Silver	5
Miljöbyggnad Brons	—
Green Building	7
Hälsa	
WELL Building	2 ¹⁾
FitWell	1

¹⁾Båda fastigheterna inväntar slutlig certifiering.

PLATZER OCH NEXER

Bästa arbetsplatsen är grön

Hög energiprestanda och en hälsosam inomhusmiljö har präglat samarbetet mellan Platzer och kunden Nexer sedan Platzer år 2016 blev ägare till deras huvudkontor på Lindholmen i Göteborg. Vi har intervjuat:

Beatrice Silow, kommunikations- och kulturchef på Nexer.

Henrik Nordqvist, kommersiell förvaltare på Platzer

Hur ser ni på hållbarhet på Nexer?

Beatrice: Som en viktig och självklar fråga. Det genomsyrar allt, från det dagliga arbetet på kontoret till de tekniklösningar vi levererar till våra kunder. Vi gör vår egen hållbarhetsrapport och har ett ambitiöst mål om att minska våra växthusgasutsläpp med minst 50 procent till 2030.

Hur samarbetar ni för att nå dessa mål?

Beatrice: Nexer, tidigare Sigma IT, har funnits i huset sedan det byggdes 2004. År 2016 tog Platzer över ägarskapet och vi fick en bättre och djupare dialog. De har varit väldigt lyhörda. Precis som vi hjälper våra kunder att minska sin negativa påverkan på miljön hjälper Platzer oss med detta på kontoret.

Henrik: Platzer har i många år arbetat med energieffektivisering och miljöcertifieringar av våra fastigheter. Med en grön hyresbilaga kommer vi närmare kunden och får en löpande dialog om hur vi tillsammans med Nexer kan minska energiförbrukningen även för deras verksamhet och samtidigt förbättra inomhusklimatet. Som resultat har vi nu behovsstyrd ventilation och belysning, större möjligheter att justera och påverka inomhusklimatet och sist men inte minst en minskad energianvändning och därmed minskad miljöpåverkan.

Hur viktig är utformningen på kontoret?

Beatrice: En attraktiv kontorsmiljö är viktigt i en bransch med hård kamp om talangerna. Vi vill att kontoret ska vara en härlig och produktiv plats som man vill vara på, inte måste. Vi har ett aktivitetsbaserat hybridkontor med 120 arbetsplatser där vi växlar att arbeta onsite eller remote. Många av våra medarbetare är konsulter ute hos kund och är alltid välkomna att arbeta på kontoret. Detta uppbygg, med miljöer som ger extra mycket kreativitet, har vi vässat ännu mer tillsammans med Platzer. Medarbetarna kan dessutom utnyttja kontoret dygnet runt, även för privata sammankomster. Förbättringarna har gett effekter. Fler uppskattar att vara på kontoret och fler stannar längre. Det har helt enkelt blivit roligare att vara här.

OM NEXER: Nexer är ett globalt teknikföretag med närmare 2 000 medarbetare i tio länder. Huvudkontoret ligger på Lindholmen i Göteborg och man finns på 18 andra platser i Sverige. Bolaget är en del av Danir-gruppen, ett svenskt privatägt företag med 10 000 medarbetare i 16 länder. Före 2021 hette Nexer Sigma IT.



Vår miljöprestanda

Fastighetsbranschen är en av de branscher där omställningen till hållbarhet gått snabbast. Vi har gått från att fokusera på tekniska lösningar för att minska utsläpp och energianvändning till att ta ett helhetsgrepp om miljöfrågorna i hela värdekedjan. Ofta i samverkan med andra aktörer. Tillsammans kan vi utveckla hållbara områden med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vårt miljöarbete följs upp inom ramen för vårt hållbarhetslöfte, läs mer på sid 29.



Teknikkonsultbolaget Rejlers flyttade in i Gårda Vesta under hösten. I lokalerna finns så kallad "heat mapping" installerat via sensorerna i armaturerna, vilket bidrar till att minska energikostnader, förbättra flexibilitet samt utnyttjandet av lokalerna.

Energi

Vårt fokus på energieffektivisering skapar vinster miljömässigt och finansiellt, det gynnar också både Platzer, våra kunder och planeten. 100% av vår inköpta fastighetsel är ursprungsmärkt vindkraft. Vi har också installerat solpaneler på sju fastigheter där de utgör en betydelsefull källa för elproduktion och försörjer en stor del av elanvändningen. På så sätt verkar vi för att vara en god förebild för våra hyresgäster och bidra till omställningen av energisystemet.

Energianvändning MWh	2021	2020	Förändring, %
Total energianvändning	71 824	74 900	-4
kWh per kvm Atemp ¹⁾	80,6	82,5	-2

¹⁾ Atemp=Uppvärmd area

Utsläpp

De senaste tio åren har vi haft netto-noll-utsläpp av växthusgaser från fastighetsförvaltningen (Scope 1 och 2). Under denna tio års period har utsläppsintensiteten minskat med 53 procent tack vare vårt energieffektiviseringsarbete och inköp av förnybar el. Utsläppen ökade dock något 2021 jämfört med föregående år, främst på grund av ökad fjärrvärmeförbrukning. För utsläppen inom vår förvaltningsverksamhet har vi valt att klimatkompensera genom att köpa andelar i projekt som syftar till att minska utsläppen av växthusgaser i världen. Under 2021 har vi investerat i ett vindenergiprojekt i Indien som är certifierat enligt CDM Gold Standard. I slutet av året skickade vi in ansökan för att få våra klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative. Framöver kommer vi att arbeta med att kartlägga och minska våra väsentliga utsläpp i scope 3.

ton CO ₂ e	2021	2020	Förändring, %
Scope 1 (direkta)	283	238	19
Scope 2 (indirekta) marked based	408	309	32
Totala utsläpp av växthusgaser från verksamheten	691	546	27
Intensitet, kg CO ₂ ee/ kvm LOA ²⁾	0,8	0,7	14
Klimatkompensation	691	546	27
Nettoutsläpp	0	0	0

²⁾ LOA=Uthyrningsbar yta

Vår miljöprestanda

Vatten

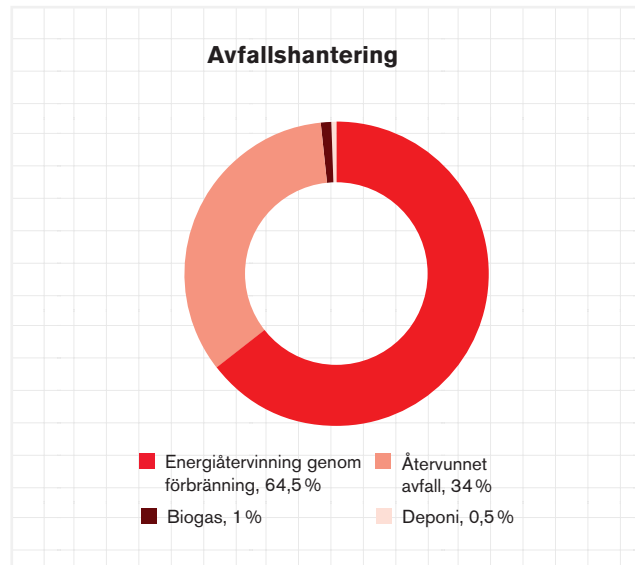
Vi tar ansvar för att minska vattenanvändningen genom att installera produkter med lägre vattenanvändning vid nybyggnation och ombyggnation samt löpande underhålla VVS-systemen i våra förvaltade fastigheter. Våra hyresgäster kan också påverka vattenanvändningen genom hur de bedriver sin verksamhet.

Kubikmeter	2021	2020 ¹⁾	Förändring, %
Kallvattenanvändning	252 797	293 475	-14 %
Liter per kvm LOA	289	355	-19 %

¹⁾ Vattenanvändningen för 2020 har korrigerats på grund av släpande inrapportering.

Avfall

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antal och typ av avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. Vi arbetar i enlighet med avfallstrappan och strävar efter en så hög andel materialåtervinning som möjligt.

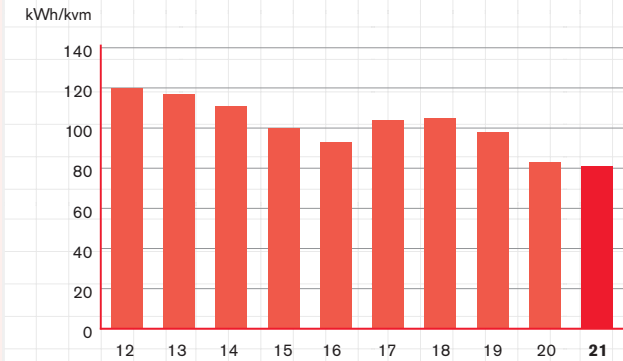


Vår klimatresa

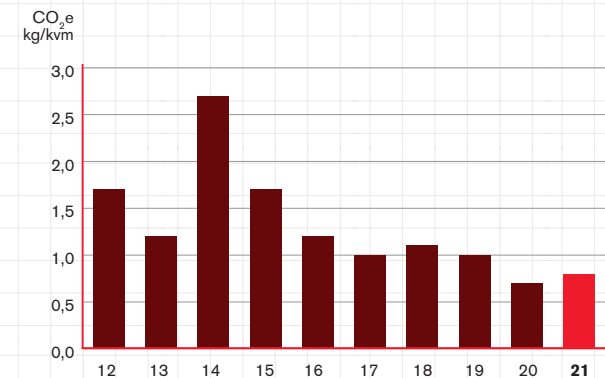
Visst är det smart att bygga nya, miljöcertifierade byggnader. Men något som är ännu bättre för miljön och klimatet är att ta hand om de byggnader som redan står i vår stad.

Genom åren har vi förvärvat ett stort antal äldre fastigheter som vid förvärv kanske inte alltid haft någon vidare miljöprestanda. Genom ett idogt miljö- och klimatarbete, ofta i samverkan med hyresgästerna, har vi lyckats minska fastigheternas energiförbrukning och växthusgasutsläpp. Förvärven gör att vår energi- och växthusgasintensitet pendlar från år till år. Ser vi till energiintensitet (kWh/kvm) har den minskat med 33 procent under den senaste tioårsperioden. Under motsvarande period har vår växthusgasintensitet (CO₂ kg/kvm) minskat med 53 procent. Detta speglar vårt ständigt pågående arbete för att minska energianvändningen och minska vårt klimatavtryck. Med förvärv av äldre fastigheter blir även de en del av vår klimatresa. Det är ofta arbetet med vad som kan tyckas vara små detaljer som ger ett stort positivt bidrag till det aggregerade resultatet. Vi har kommit en bra bit sedan mätningarna började 2008, men arbetet pågår alltjämt med samma höga fokus.

Energianvändning



Växthusgasutsläpp CO₂e



Vill du veta mer?

Se hållbarhetsnoterna på sid 120–129

PLATZER OCH PLASMAN

Förbättrad energieffektivitet och arbetsmiljö på Plasman

Ett nära samarbete mellan Plasman och Platzer har förbättrat förutsättningarna på anläggningen i Arendal. Vi har intervjuat:

Peter Löwing, teknisk chef inom Platzer Industri & logistik

Nina Andersson, EHS-ansvarig på Plasman

Andreas Eriksson, platschef på Plasman

Therese Bernheim, kommersiell förvaltare på Platzer

Vad görs i dessa lokaler?

Andreas: Här tillverkar vi, dygnet runt, bland annat emblem, kofångare och kromade lister till fordon. Allt är formsprutat och går direkt in i våra kunders produktion tre kilometer bort, i Torslanda. Vi etablerade oss här 1995 just på grund av närheten till kunderna. Läget i Arendal gör att vi kan leverera säkert och snabbt utan trafikproblem eller liknande.

Therese: Platzer köpte fastigheten av Volvo 2016. Hyresavtalet med Plasman har grön bilaga.

Ni har tillsammans genomfört ett stort energibesparingsprojekt, berätta mer?

Peter: Från början handlade det om att förbättra arbetsmiljön, och vi såg därför över ventilationen. Vi har nu installerat ett helt nytt, energieffektivt ventilationssystem inklusive ett styrsystem för hela fabriken.

Nina: Tidigt insåg vi också att det fanns fler områden där vi skulle kunna spara energi. Bland annat ville vi ta tillvara den värme som genereras i produktionen och styra den till andra, kallare, delar av lokalerna.

Vilka har varit era framgångsfaktorer i samarbetet?

Nina: Säkerheten kommer främst. Eftersom verksamheten varit igång under hela projektet, har vi tillsammans gjort riskbedömningar inför varje steg. Det nya ventilationssystemet driftsattes innan årsskiftet. Vi ser att arbetsmiljön har förbättrats betydligt och energiförbrukningen avseende värme har minskat med cirka 30 procent. Framöver planerar vi att utvärdera nya energikällor som sol- och vindenergi. Vi genomför årligen också en energikartläggning och ser över förbättringsmöjligheter, internt och med Platzer. Platzers långa erfarenhet av att utveckla fastigheters miljöprestanda är ett välkommet stöd i dessa frågor.

OM PLASMAN: Plasman är en kanadensisk underleverantör till fordonsindustrin som har sitt europeiska huvudkontor i Göteborg. I Arendal på Hisingen hyr bolaget närmare 25 000 kvm industri- och logistiklokaler från Platzer och där över 350 människor arbetar.

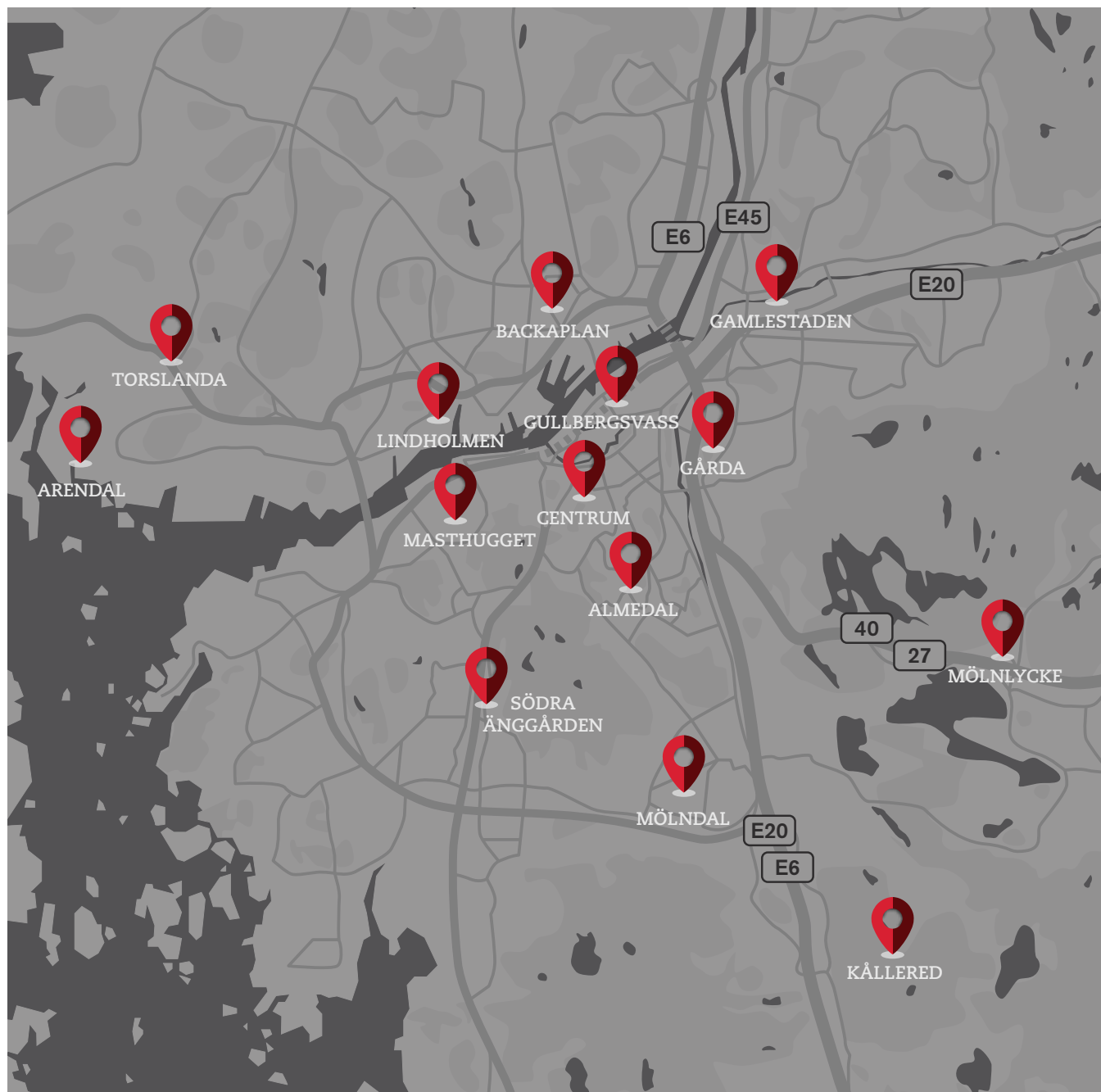


Områden

Vi finns på ett antal utvalda områden i Göteborg. Tanken är att vi ska kunna bidra med kunnsande och resurser där vi har mest att tillföra, på några av de områden som Göteborgs Stad har öronmärkt som strategiskt viktiga, såsom Gamlestaden, Gårda, Hisingen och Mölndal, för att staden ska få den gynnsammaste utvecklingen. Kort sagt – vi vill göra det som är bäst för Göteborg.

Områdenas profil varierar och lockar därför företag med olika typer av behov. Några områden har redan en tydlig inriktning, andra är under omvandling. För att underlätta för kunderna att hamna rätt har vi positionerat in våra områden utifrån fyra kategorier som bygger på såväl hårda som mjuka parametrar. Dessa kategorier arbetar vi även med i våra respektive områdesplaner när vi utvecklar befintliga hus, nya projekt och platserna mellan husen.

Att utveckla hela områden är en viktig del i vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Vi har därför utsett områdesansvariga medarbetare med uppgift att vara drivande i det arbetet. Målet är att kunna erbjuda varje hyresgäst inte bara en lokal, utan också en miljö som bidrar till kundens affärsnytta. På Platzer finns idag fyra områdeschefer som bland annat leder arbetet med att ta fram och genomföra områdesplaner, initierar och underhåller kontaktnät och samarbeten i området och ser till att ha en hög kännedom kring intressenter och möjligheter i prioriterade områden. Dessutom agerar de som uppdragsgivare av utvecklingsprojekt.





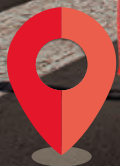
Varumärken

Det övergripande varumärket är förstas Platzer. Förutom Platzers varumärke arbetar vi med projekt- och platsvarumärken. Det innebär att enskilda fastigheter och områden kan ha egna profiler. Med hjälp av våra olika varumärken kan vi forma våra hyresgästers, medarbetares och intressenters associationer kring företaget och namnet. Samtidigt jobbar alla våra varumärken tillsammans för att stärka varandra.

Vi har valt en garantstrategi för vår varumärkeshierarki. Det betyder att våra platsvarumärken använder sig av en egen logotyp i kombination med Göteborgs bästa Platzer som garant. Genom våra undervarumärken kan vi anpassa enskilda fastigheter eller områden efter olika målgrupper.



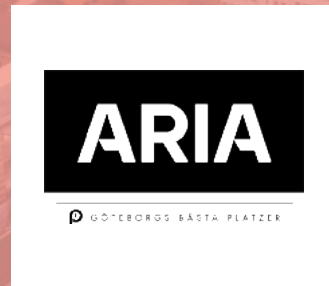
Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vår vision är: Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Precis som i vår verksamhet står kunden i centrum i logotypen.



OMRÅDE: CENTRUM
PROJEKT: MERKUR



Varumärken



Transaktioner stärker positioner i prioriterade områden

Våra fastighetsaffärer speglar tydligt vår strategi för områdesutveckling; att skapa värde genom att ta en ledande position i utvalda områden. Under 2021 stärkte vi våra positioner i såväl befintliga som helt nya områden med stor utvecklingspotential.

Vårt arbete omfattar även samarbete med andra aktörer för att tillsammans kunna stärka områdets attraktionskraft som helhet och bidra till vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Områden som ökar i attraktionskraft som helhet gynnar dessutom alla aktörer som verkar i området. Tidigare i Platzer's historia stod transaktioner för en större del av vårt värdeskapande. Men när fastighetspriserna steg och direktavkastningskraven sjönk skiftade vi delvis fokus till fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Det är fortsatt vår strategi, men i denna ingår även värdeskapande genom förvärv och strategiska försäljningar. Något som var särskilt tydligt 2021. Bland annat gjorde vi vårt näst största förvärv någonsin och etablerade oss i ett nytt spännande område. Den höga aktiviteten visar att vi är ständigt beredda att agera.

Strategiska förvärv skapar långsiktiga värden

Genom förvärvet av två fastigheter – Odontologen samt Biotech Center och Hälsovetarbacken – till ett underliggande fastighetsvärde om 1 875 mkr från Higab på Medicinareberget tar vi steget in i ett nytt intressant geografiskt område med redan idag starka och stabila hyresgäster och med en spännande framtid. Granne med Sahlgrenska sjukhuset och i direkt anslutning till Sahlgrenska Science Park växer befintliga och nya verksamheter inom Life Science fram, och för oss ett helt nytt kundsegment. Vi ser en stor potential, att tillsammans med hyresgäster och övriga fastighetsägare, vara med i områdets fortsatta utveckling.

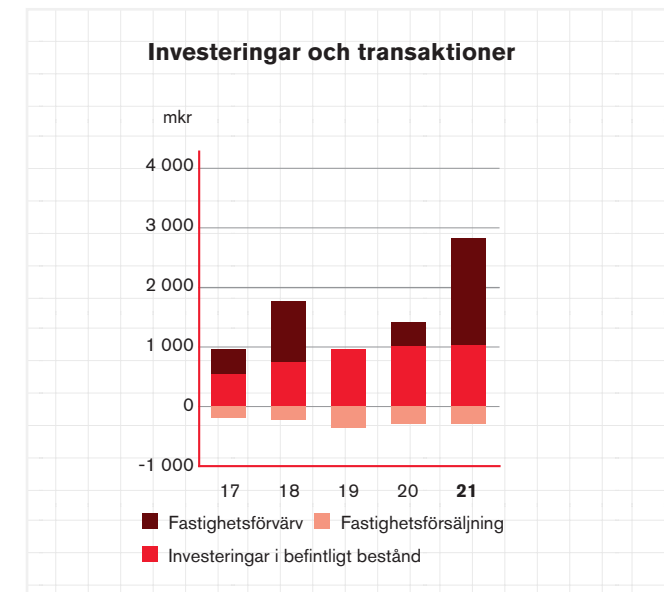
Vi har även tecknat avtal med NCC om förvärv av deras projekt MIMO i Mölndal i en "forward sale". Bedömt fastighetsvärde är 1,5 mdkr och tillträde kommer att ske under andra halvåret 2024. MIMO, med ca 32 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area i Mölndals innerstad, är precis det objekt vi har sökt för att växa i bästa läge i expansiva Mölndal. Med MIMO kan vi sedan fortsätta att växa och aktivt bidra till områdesutveckling i Mölndal på samma sätt som vi gör i till exempel Gamlestaden.

Försäljningar som stärker områdets attraktionskraft

En av våra prioriterade åtgärder är att förstärka vårt erbjudande inom logistik och industri. Under tredje kvartalet tecknade vi avtal om försäljning av en del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn. Försäljningen genomfördes till underliggande fastighetsvärde om 475 mkr med planerat frånträde under första kvartalet 2022. Den del vi sålt består av mark (kaj och byggnader) och vatten i direkt anslutning till Göteborgs Hamns övriga verksamhet i Arendal. Försäljningen skapar möjligheter för Göteborgs Hamn att erbjuda utrymme för både kommersiell och publik båttrafik till och från Arendal, vilket vi ser som en stor fördel för den fortsatta utvecklingen i Arendal av både hamnnära logistik och satsningar på ett bredare serviceutbud för befintliga och potentiella kunder i området.

Vi har sålt våra två kontorsfastigheter Sörred 8:11 (AB Volvos tidigare huvudkontor) och Sörred 7:24 i Torslanda i en bytesaffär med Volvo Car Corporation (VCC). Bytet består i att VCC tecknar ett hyresavtal om ca 20 000 kvm industri/logistik på

fastigheten Syrhåla 3:1 i ett tioårsavtal och får i bytesaffären ett avdrag på köpeskillingen. Totalt innebär det en nettoförsäljning om 304 mkr. Med försäljningen och förhyrningen till VCC renodlar vi vårt bestånd genom att sälja våra kontorsfastigheter och fullt ut satsa på att bli ledande aktör inom industri/logistik. Dessutom stärker vi relationen till VCC som är en av nyckelspelarna för att Torslanda ska fortsätta utvecklas till ett ännu mer attraktivt område att arbeta i.



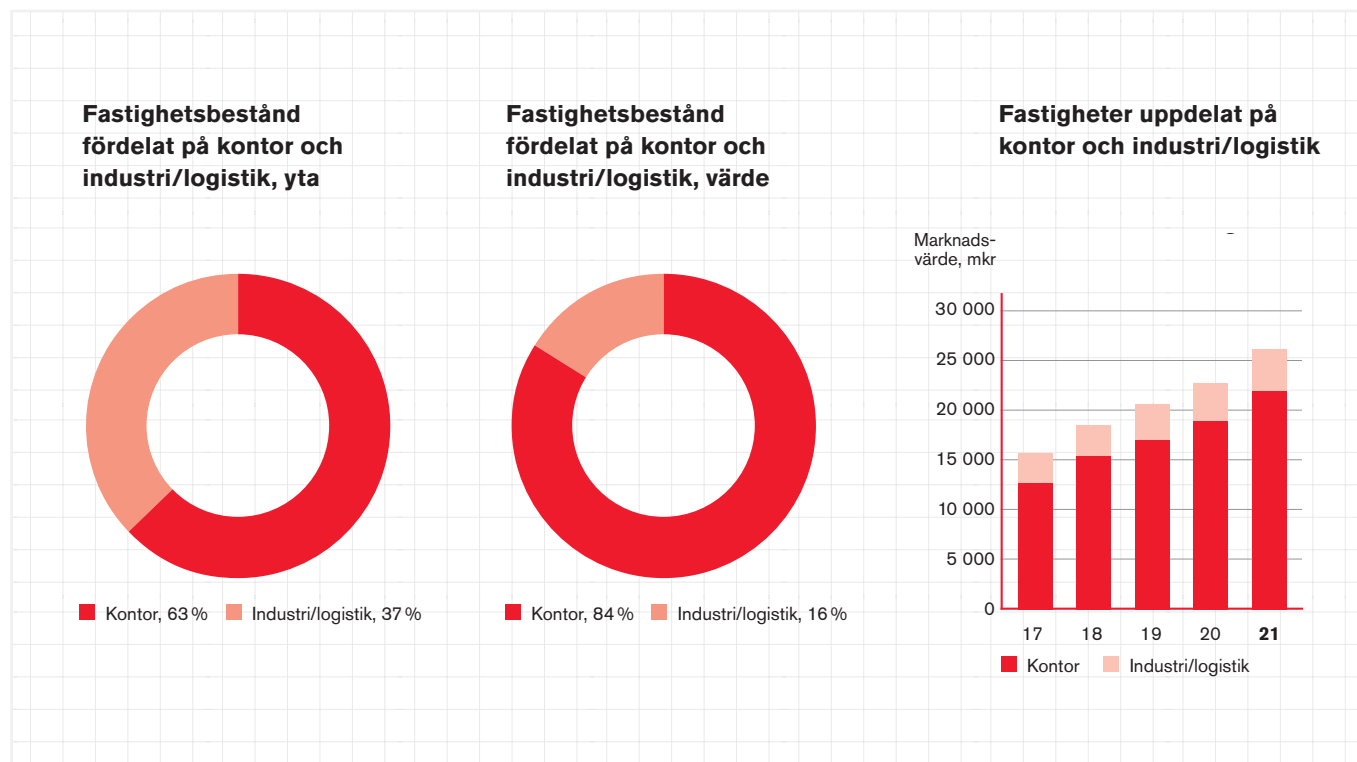
Vårt fastighetsbestånd

Vi äger, förvaltar och utvecklar sammanlagt 72 fastigheter om totalt 874 000 kvm, inklusive intresseföretag. Vid utgången av 2021 var 89 procent av våra förvaltningsfastigheter miljöcertifierade. Certifieringarna minskar vår miljöpåverkan och gör oss ännu mer attraktiva för både hyresgäster och investerare.

Vårt fastighetsbestånd är indelat i kontorsfastigheter samt logistik- och industrifastigheter. Fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt i områden där staden växer. Kontorsfastigheterna är uppdelade i tre geografiska segment med tonvikt på centrala Göteborg. Här finns våra starkaste positioner i Älvstaden, Gamlestaden och Gårda. Våra logistik- och industrifastigheter finns i mindre centrala delar av staden, nära viktiga transportleder. Vår starkaste position inom logistik och industri har vi i Arendal och Torslanda i direkt närhet till Göteborgs hamn.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vi genomför löpande intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter baserad på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt. Vid årets slut gör vi också en extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet, vanligtvis cirka 30 procent av fastigheternas totala värde. Under 2021 har 60 procent av fastigheternas totala värde värderats av extern värderare.

För ytterligare information om vårt fastighetsbestånd (se s. 77 "Intjäningsförmåga" samt s. 142-144 "Fastighetsförteckning").



PLATZER OCH MYCORENA

Gamlestadens Fabriker – ett center för foodtech

I Gamlestadens Fabriker sjuder det av kreativitet och utveckling. Som fastighetsägare är Platzer ständigt på tå för att kunna möta behoven hos exempelvis ett snabbväxande foodtech-bolag som Mycorena. Vi har intervjuat:

Ram Nair, Grundare och VD, Mycorena

Fredrik Petersson, Kommersiell förvaltare på Platzer

Varför valde ni Gamlestadens Fabriker för ert huvudkontor och labb?

Ram: Vi har expanderat i hög takt och vuxit ur tidigare lokaler. Därför sökte vi ett nytt där både kontor och labb kan fortsätta att expandera. Platzer hjälpte oss hitta rätt, och tog ansvar för att specialrenovera fastigheten åt oss. Vi insåg ganska snart potentialen i både fastighet och område, där närheten till Slakthusområdet, ett välkänt område för mat, ger stora fördelar. Vi säljer våra produkter till restauranger i området och samarbetar med andra foodtech-bolag. Platzer har dessutom stora expansionsplaner för de närmaste åren.

Berätta mer om området och fastigheten?

Fredrik: Området består av byggnader från olika tidsepoker. Fastigheten som Mycorena hyr byggdes ursprungligen som spinneri och väveri. Sedan 1970-talet har det använts som lager. Innan Mycorena flyttade in genomförde vi en omfattande renovering, och installerade ventilation och avrinning. Vi är nu i en expansionsfas med både nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vi har en vision att Gamlestadens Fabriker ska bli en hubb för innovativa verksamheter, bland annat inom foodtech där Mycorena är en viktig aktör.

Hur ser ert samarbete ut?

Ram: Vi har kontakt varje vecka. Platzer är mer som en partner än en hyresvärd, och vi är väldigt tack-samma för att de vill ta den rollen. Som nystartat och snabbväxande företag behöver vi löpande stöd och har höga krav vad gäller bland annat ventilation och avlopp.

Fredrik: Det är klart att det finns utmaningar att vara ett etablerat, noterat bolag och röra sig i samma hastighet som en start-up. Men vi gör allt för att matcha Mycorenas snabba tillväxt.

OM MYCORENA: Mycorena är ett av de snabbaste växande bolagen inom foodtech i Sverige. Bolaget är också ensamma inom sin nisch i Norden och har Europas största produktionsanläggning. Bolaget har 25 medarbetare och 13 nationaliteter. Grundaren Ram Nair studerade och forskade vid Göteborgs universitet och finansierade starten av Mycorena 2018 med medel från GU Ventures.



Hållbara miljöer

Att vara ett fastighetsbolag och stadsutvecklare är mer än att bara förvalta och bygga hus. För oss handlar det om att skapa miljöer som förhöjer människors vardag. En förutsättning för att driva stadsutveckling är att göra det tillsammans med andra. Därför samverkar vi med alla som vill utveckla Göteborg och därmed ta oss ett steg närmare att nå vår vision.

Vår strategi, såväl som vårt hållbarhetslöfte, genomsyras av ett fokus på samverkan och ett stort engagemang i lokalsamhället. Och Platzer är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. Vi tar inte en ledande position i utvalda områden för att vara störst, utan för att skapa levande och urbana miljöer som stärker våra hyresgäster, deras verksamheter och även staden i stort. Arbetet med hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området. För där människor trivs, där trivs också bolag. Det gör i sin tur att ännu fler söker sig till området. Genom att använda internationellt etablerade samverkansformer kommer vi att få fram underlag för fortsatt utveckling efter hand.

Områdesplaner för hållbar utveckling

För varje område tar vi fram en områdesplan, i vilken vi styr ut områdets utveckling och definierar möjligheter. Beroende på området kan planen sträcka sig ett till 20 år framåt i tiden. Baserat på förändringar i omvärlden och input från våra intressenter revideras områdesplanerna årligen och fastställs därefter av vår ledningsgrupp. Områdesplanen utgör dessutom en bas för de fastighetsplaner som varje år tas fram för varje fastighet i vår portfölj.

Fysiska miljön påverkar tryggheten

Vi är måna om att våra hyresgäster och deras anställda ska

ha en god arbetsmiljö i sina fastigheter. Trygghet och säkerhet är två parametrar som är särskilt viktiga i detta arbete. För att öka tryggheten krävs en helhetssyn på byggnaderna och den fysiska miljön. Som fastighetsägare kan vi påverka människors vilja att vistas i våra områden.

Bland annat arbetar vi med:

- innehållet i byggnaderna, till exempel genom att planera så att restauranger, service och andra verksamheter placeras i gatuplan vilket ger aktiva fasader
- utformningen av byggnaden, till exempel med entréer mot gatan i viktiga stråk
- förvaltning och skötsel av fastigheter, till exempel genom regelbundet underhåll, städning, klottersanering och byte av trasiga lampor
- samarbete och samverkan med andra i området såsom hyresgäster, fastighetsägare, samarbetspartners och myndigheter
- initiativ för att göra det tryggare att gå och cykla till och från arbetsplatsen, såsom cykelparkeringar och omklädningsrum i fastigheterna.

De senaste åren har de traditionella miljöcertifieringarna av fastigheter kompletterats med sociala certifieringar som WELL och Fitwell, läs mer på sid 48.



Hållbara miljöer

Vårt recept på hållbar stadsutveckling

För att skapa attraktiva områden är det av högsta vikt att samarbeta med staden och andra fastighetsägare. Ett exempel är Gårda som länge uppfattades som ödsligt och otruggt efter kontorstid. Tillsammans med Higab, Wallenstam, Folksam, Kungsleden och Poseidon samlades vi kring en gemensam vision: att skapa en livfull och tillgänglig stadsdel. Med det menar vi att skapa en blandstad med tydliga områden, trevliga stråk och bra kommunikationer.

Tack vare denna samverkan kan vi driva Gårda i en riktning som är bra för alla. Dessutom bidrar våra egna projekt, Kineum och Gårda Vesta, med hotellgäster, kvällsöppna restauranger och folkliv.

Vi ser också stor potential i norra Högsbo, ett traditionellt kontors- och småindustriområde med cykelavstånd till centrum. Vi beslutade oss därför att omvandla området till Södra Änggården och skapa en tät och levande stadsmiljö där det är lika nära till gatuliv som till naturen. Platzer står för övergripande planering och kommer bland annat skapa en bas för service som lägger grunden för fler utåtriktade verksamheter. Bostadsbyggrätterna har vi sålt till flera stora och långsiktiga bostadsutvecklare.

Slutligen; vi kan inte prata hållbar stadsutveckling utan att nämna vårt engagemang i Gamlestaden, där Platzer är en stor fastighetsägare. Tack vare invånarnas, stadens och fastighetsägarnas engagemang har området gjort en häpnadsväckande resa från otruggt till trendigt. I oktober 2021 besökte dåvarande bostadsminister Märta Stenevi stadsdelen för att träffa olika aktörer och lära av hur en struktur som vårt samverkansprojekt BID Gamlestaden kan bidra till för att skapa en bättre situation – oavsett om det gäller brottsförebyggande, utvecklande förvaltning, kulturdagar eller att lösa framtida mobilitetsutmaningar.

Huvudsponsor för Berättarministeriet

Sedan sex år tillbaka är vi huvudsponsor i Göteborg för Stiftelsen Berättarministeriet. De erbjuder skolor i socioekonomiskt utsatta områden kostnadsfria, pedagogiska program, så kallade skrivarverkstäder, som på ett lustfyllt sätt ska locka elever att erövra det skrivna ordet. Programmen är förankrade i läroplanen och verkar som ett ämnesövergripande stöd för lärare. Berättarministeriet har sitt ursprung i Stockholm men etablerade sig i östra Göteborg under 2017. Förutom att vi som bolag bidrar med ekonomiskt stöd har våra medarbetare möjlighet att engagera sig som volontärer i verksamheten under arbetstid.



OMRÅDE: CENTRUM
FASTIGHET: INOM VALLGRAVEN 54:11 (ELITE PLAZA)

Samverkansprojekt



BID Gamlestadens

Vi är en drivande part i utvecklingen av Gamlestadens och en del av samverkansprojektet BID Gamlestadens, som är inspirerat av den internationella modellen BID. BID står för Business Improvement Districts, och är ett kraftfullt verktyg för stadsdelsutveckling. Här samlas fastighetsägare, lokala aktörer, staden och medborgarna under ett gemensamt intresse, att göra stadsdelen bättre för alla.



Mobilitetsgrupp på Lindholmen

Expansiva Lindholmen är idag en attraktiv adress för företag och boende. Ju fler som konkurrerar om stadsrummet, desto viktigare blir det att samverka kring mobiliteten. För att bidra till en välfungerande stadsdel ingår vi sedan 2016 i en mobilitetsgrupp bestående av flera fastighetsägare på Lindholmen. Tillsammans för vi en dialog kring allt från hur mobiliteten påverkas av enskilda projekt, till hur vi kan främja färjetrafik och cykling.



Vulkano

I blivande Södra Änggården – nuvarande Högsbo industriområde – har vi skapat en ny mötesplats med fokus på områdets utveckling. Vulkano är ett upplevelsegalleri och showroom. I galleriet ges konstnärer utrymme att skapa och ställa ut. Alla ytor går också att låna för event och upplevelser. Bakom Vulkano står Platzer, Hökerum Bygg, Peab Bostad, Månsson Fastigheter, Bonava och Hem från Skanska, som tillsammans driver utvecklingen av den nya stadsdelen.



Purple Flag i centrala Göteborg

Vi deltar i samarbetet för Purple Flag-certifiering av Nordstan, Fredstan, Lilla Bommen och Västra Nordstan. Purple Flag finns idag i ett femtiotal städer runtom i världen och är en arbetsmodell för att skapa bättre och tryggare stadskärnor.

Plats för Göteborg

Några minuter från Gårda ligger stadens evenemangsområde där vi engagerar oss i initiativet Plats för Göteborg. Tillsammans med elva fastighetsägare, byggherrar och arkitekter vill vi ta ett helhetsgrepp kring arenafrågan, bostäder, företag samt idrott och evenemang längs stråket.



Finansiering



Gröna och starka finanser

Vår finansverksamhet säkerställer att vi har resurser för vår tillväxtstrategi i form av projektutveckling och fastighetsförvärv. Vår växande fastighetsportfölj, en stark värdeutveckling och en effektiv och allt grönare finansieringsbas skapar möjligheter för tillväxt med begränsad risk. Detta har gett oss ett högt förtroende på marknaden.

I pandemins tidiga skede våren 2020 blev det tydligt att en objektiv bedömning genom en investment grade rating hade stor betydelse för att bli prioriterade bland långgivare när det råder brist på likviditet i det finansiella systemet. Under hösten 2020 tog styrelsen i Platzer beslutet att skärpa målet för belåningsgraden i Platzer till att över tid inte överstiga 50 procent och att skapa förutsättningar för att uppnå en rating i nivå med investment grade. Under 2021 blev det klart att vi erhållit ett investment grade kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating (NCR), vilket förutom en ökad trygghet i oroliga tider också ger oss bättre förutsättningar för konkurrenskraftig 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 s. 80-84). Jämfört med anglosaxisk och kontinentaleuropeisk tradition präglas vår finansieringsverksamhet av att vi verkar

på den svenska fastighetsmarknaden med de förutsättningar som råder här. Det gäller bland annat systemet med pantbrev och att vi ur ett internationellt perspektiv har jämförelsevis korta löptider för våra lån.

Eget kapital

Vi strävar efter en attraktiv fördelning mellan eget kapital och lånefinansiering för att balansera risken. Vid utgången av 2021 svarade eget kapital för 41 procent (43) av vår finansiering. Det egna kapitalet uppgick till 11 068 mkr (9 687). Vårt mål är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 30 procent. Den 31 december 2021 var soliditeten 41 procent (42), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital. Aktiekapitalet finns beskrivet på s. 68-71. Där berättar vi också om hur vi i början av 2021 fick, som ett av de fyra första bolagen i världen, den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för vår aktie. Den senaste förändringen av aktiekapitalet genomfördes i december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från Volvo.

Lånefinansiering

Lån hos bank och kapitalmarknadsfinansiering svarar för 47 procent (47) av vår finansiering. Av detta utgjordes den 31 december 65 procent (78) av banklån, 24 procent (16) av obligationer samt 11 procent (6) av företagscertifikat. Vår andel säkerställd finansiering vid årets slut var 79 procent (94).

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt. Tack vare det arbete som sker i vår förvaltning och att vi kontinuerligt tillför fler gröna fastigheter till vårt bestånd blir vi alltmer attraktiva för investerare som ställer höga krav på miljöprestanda. Vår andel grön finansiering uppgick vid utgången av 2021 till 66 procent (52). Av den gröna finansieringen utgjordes 36 procent (31) av gröna obligationer och 64 procent (69) av gröna banklån. Målet är att fortsätta öka vår gröna finansiering till att på kort sikt nå 75 procent. I ett längre perspektiv är målet att all finansiering ska vara grön. Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2021 till 12 739 mkr (10 850), vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 procent (48), vilket är inom vårt mål. De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 48 procent och som högst 66 procent.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som ska omförhandlas under 2022 samt årets planliga amorteringar på långfristiga lån. Sedan 2018 har vi lån i sex banker varav den största långgivaren vid årsskiftet stod för 22 procent.

Gröna obligationer och gröna banklån innebär ofta bättre investeringsvillkor då det bland annat är möjligt att räkna hem finansieringsrabatter för miljöcertifierade fastigheter. Inom fastighetsbranschen finns flera etablerade miljöcertifieringar, vilket underlättar att hitta gröna projekt. Det har i sin tur lett till att fastigheter idag står för en betydande andel av den gröna obligationsmarknaden.

Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2021
Soliditet	>30 %	41 %
Lånefinansiering, antal banker	3-6	6
Lånevolym hos en bank	<35 %	22 %
Obligationslån	Möjlighet ska finnas	3 030 mkr
Andel låneförfall inom ett år	35 %	13 %
Genomsnittlig räntebindningstid	1,5-5 år	3,0 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	55 %



Gröna och starka finanser

Under 2021 tog vi nästa steg i utvecklingen av vår gröna finansiering genom att etablera ett MTN-program samtidigt som vi lanserade ett grönt finansiellt ramverk. Det gör det möjligt för oss som bolag att ge ut icke säkerställda gröna obligationer inom en ram om 5 mdkr. Icke säkerställda innebär utan underliggande fastigheter eller aktier i pant. Ett MTN-program innebär att vi inom ramen kontinuerligt kan ge ut obligationer utan att varje gång behöva upprätta omfattande legal dokumentation från grunden. Ledarbank för vårt MTN-program är Svenska Handelsbanken som även agerar emissionsinstitut tillsammans med Nordea, SEB och Swedbank. Vårt gröna ramverk bygger på Green Bond Principles som ges ut av International Capital Market Association (ICMA) och har klassificeringen "Medium Green", i en oberoende granskning, från Cicero Shades of Green. Ramverket ger oss möjlighet att finansiera projekt och tillgångar som möter ramverkets kriterier genom att emittera gröna obligationer under MTN-programmet. I september gav vi ut de två första gröna obligationerna inom ramen för programmet, en på 600 mkr med en löptid om fyra år respektive en på 300 mkr med en löptid om fem år. Därefter har en tredje emission genomförts med start i november och ett belopp om 400 mkr med en löptid om tre år. Under året har 1 300 mkr (0) gröna obligationer emitterats under programmet. Vi har ett upprättat företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 1 359 mkr (640) i utestående certifikat.

Totalt utgör icke säkerställd finansiering därmed 21 procent (6) av räntebärande skulder. Vår målsättning är att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår tillväxt samt att successivt förbättra vår rating.

Vår obligationsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) är också 100 procent grön. SFF emitterar säkerställda fastighetsobligationer där vi lånar beloppet till rörlig Stiborrelaterad ränta eller fast ränta. SFF ägs till lika delar av Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Varje ägarbolag har en representant i styrelsen för SFF. Totalt har vi fem utestående gröna obligationer via SFF till ett sammanlagt värde om 1 730 mkr (1 726). Samtliga våra gröna obligationer är noterade på Nasdaq Sustainable Bonds List.

Under året refinansierade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt. Sammantaget innebär detta att vi lånade 4 019 mkr (3 472). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2021 till 3,0 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,3) och den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,69 procent (1,83) exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,85 procent (1,97) inklusive outnyttjade kreditlöften.

Värdeförändringar i derivat

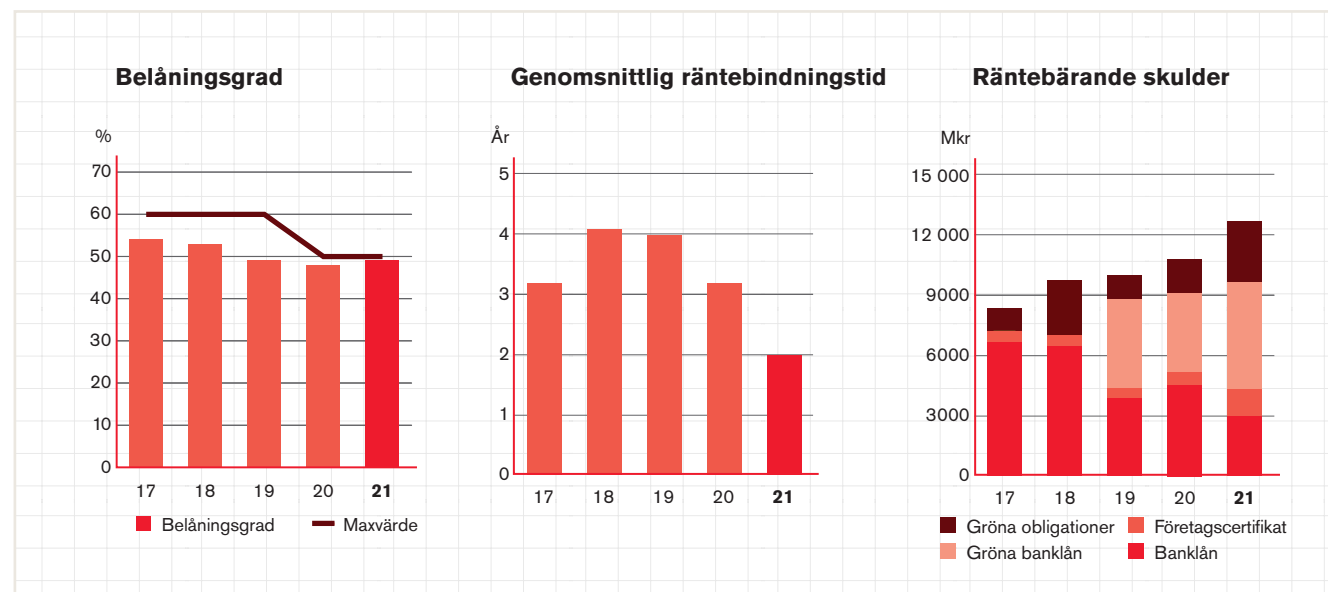
Räntekostnaden är en stor kostnad för alla fastighetsbolag. För att minska svängningarna i räntekostnaden och nå önskad räntebindningsstruktur använder vi oss av lån till fast ränta samt räntederivatinstrument, ränteswappar, vilket är ett effektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva ändra villkoren för underliggande lån. Derivatens redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna

redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Den totala utestående volymen av derivat var vid årsskiftet 5 570 mkr (5 370), varav 0 mkr (0) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var -61 mkr (-240), vilket för hela året innebar en värdeförändring om 180 mkr (-89). Generellt är vår strategi att behålla derivaten under deras fulla löptid. När derivaten sedan förfaller är värdet alltid noll.

Rörelsekapital

Ett av syftena med finansverksamheten är, förutom att säkerställa finansiering av tillväxt, att försäkra oss om att vi har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att klara de löpande betalningarna. Vi erhåller dessutom hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott. Vid utgången av 2021 uppgick likvida medel till 171 mkr (148). Därutöver fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 3 070 mkr (2 840) samt outnyttjade checkkrediter om 100 mkr (100).





Gröna och starka finanser

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 12 739 mkr (10 850) var vid årsskiftet 9 709 mkr (10 210) säkerställda, vilket motsvarar 79 procent (94) av all finansiering. Andelen säkerställd finansiering kommer att successivt minska i takt med att vi nyttjar vårt MTN-program med ej säkerställda obligationer för att finansiera vår tillväxt. Detta kommer även att påverka rating positivt framåt vilket är en del av vår strategi inom finansiering att bibehålla och förbättra vår rating. Vår målsättning är att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår tillväxt samt att successivt förbättra vår rating. Säkerheter utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall regel-

mässig 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 6 070 mkr (6 282).

Kovenanter

Kovenanter, det vill säga de villkor en långgivare 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.

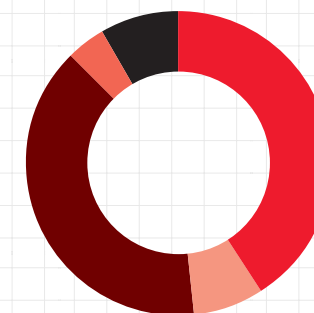
Finansiering

	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital	11 068	9 687	8 556	7 288	5 962
Uppskjuten skatteskuld	2 020	1 707	1 440	1 122	815
Långfristiga räntebärande skulder	10 553	7 216	7 094	5 762	4 520
Kortfristiga räntebärande skulder	2 186	3 634	2 939	4 055	3 871
Övriga skulder	1 130	1 042	1 077	789	768

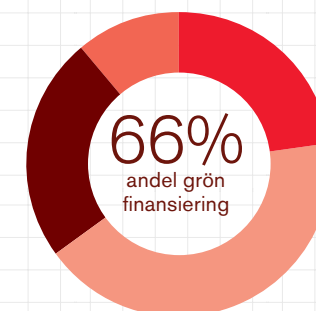
År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel, % ¹⁾
0-1 år	6 969	55	2,31	3 895	3 545	18
1-2 år	300	2	0,73	6 696	4 896	47
2-3 år	250	2	0,08	1 271	661	9
3-4 år	720	6	0,93	1 617	1 617	12
4-5 år	—	—	—	896	896	6
5-6 år	750	6	1,06	—	—	—
6-7 år	1 380	11	1,13	631	631	4
7-8 år	800	6	0,68	—	—	—
8-9 år	850	6	0,95	493	493	4
9-10 år	720	6	1,15	—	—	—
10+ år	—	—	—	—	—	—
Totalt	12 739	100	1,69	15 499	12 739	100

¹⁾ Exklusive företagscertifikat om 1 359 Mkr.

Finansiering



Räntebärande skulder



- Banklån, 2 966 mkr, 23 %
- Gröna banklån, 5 384 mkr, 42 %
- Gröna obligationer, 3 030 mkr, 24 %
- Företagscertifikat, 1 359 mkr, 11 %

Stor del av vår verksamhet omfattas av taxonomin

Genom de ekonomiska aktiviteterna förvärv och ägande av byggnader, uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader omfattas Platzers verksamhet av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter.

Platzer ställer sig bakom den Europeiska unionens mål till 2050: att nå netto-noll utsläpp av växthusgaser, frikoppla ekonomisk tillväxt från ökat uttag av naturresurser och att skapa en inkluderande union. Vi ser också behovet av fastighetsbranschens, och vårt eget bidrag, i denna omställning. Platzers verksamhet omfattas inte än av rapporteringskravet, men väljer ändå i årsredovisningen att rapportera enligt de första framtagna rapportkrav enligt EU:s taxonomiförordning för hållbara aktiviteter. Våra ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU:s taxonomi är förvärv och ägande av byggnader, uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader.

Omsättning

Omsättning omfattar hyresintäkter 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. 100 procent av Platzers omsättning omfattades av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter.

Investeringar

Investeringar i våra fastigheter som höjer värdet på dem inklusive om- och tillbyggnader som aktiverats under redo-

visningsperioden inkluderas i posten investeringar. 100 procent av investeringarna omfattades under 2021 av taxonomin.

Kostnader

Våra driftskostnader omfattar löpande kostnader som relaterar till vår fastighetsförvaltning. Här avses kostnader som är direkt hänförliga till löpande skötsel, underhållskostnader och reparationer, i enlighet med definitionen i EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter. 100 procent av de kostnaderna omfattades 2021 av taxonomin.

	Totalt (mkr)	Andel som omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %	Andel som inte omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %
Omsättning	1 201	100	0
Investeringar	1 003	100	0
Kostnader	37	100	0

Redovisningsprinciper

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

EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter

Den Europeiska unionen har utformat en taxonomi för hållbara aktiviteter i syfte att hjälpa investerare utvärdera bolagens hållbarhetsprestanda och på så sätt styra kapital till mer hållbara verksamheter. Detta är en del av EU:s hållbara tillväxtstrategi den gröna given och målsättningen att bli den första klimatneutrala kontinenten 2050.

Taxonomin klassificerar miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter inom ett urval av branscher, och ställer krav på stora, noterade bolag och aktörer inom finansbranschen att rapportera på dessa. I enlighet med rapporteringskraven rapporterar vi i år hur stor del av verksamheten som omfattas av taxonomin. Nästa år kommer vi även rapportera hur stor del av aktiviteterna som uppfyller de tekniska granskningskriterierna och därmed klassas som miljömässigt hållbara.

PLATZER STYRELSECASE GRÖN FINANSIERING

Grön finansiering det enda rätta för Platzer

Platzers styrelse består av åtta ledamöter. Det finns en långsiktighet i styrelsearbetet, precis som det faktum att bolagets två huvudägare funnits med i många år: Ernström sedan 80-talet och Länsförsäkringar sedan 2008. Långsiktigheten har även stor betydelse för arbetet med att skapa en verksamhet som är hållbar inom alla delar. Vi har intervjuat:

*Anneli Jansson, vd för Humlegården Fastigheter och styrelseledamot i Platzer sedan 2020.
Eric Grimlund, advokat på Polaris Advokatbyrå, styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg och styrelseledamot i Platzer sedan 2018.*

Varför är det viktigt att vara ”grön” ur ett finansieringsperspektiv?

Anneli: Det ger helt enkelt bättre tillgång till kapital. Allt handlar om utbud och efterfrågan. Grönt ger de bästa villkoren, och lägre finansieringskostnader minskar risken.

Eric: Gröna obligationer har funnits ett tag, men det tog tid innan det blev ett reellt utbud. Därefter har efterfrågan blivit högre och räntorna därmed lägre än på traditionella obligationer. Sedan har det bara fortsatt. Men ”grönt” är ett rörligt mål. EU:s taxonomi höjer kraven ytterligare.

Men hur ”gröna” är egentligen Platzer?

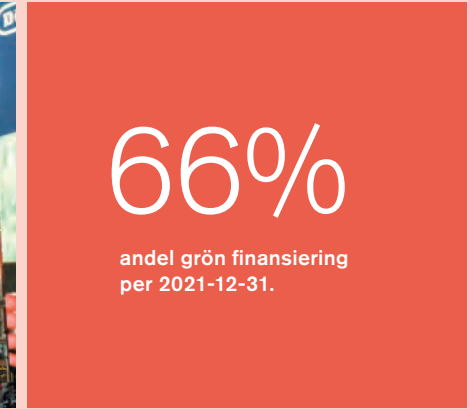
Eric: Det finns en genuin grön vilja inom alla delar av Platzer. Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter har pågått under många år. Dessutom har förvaltningen varit klimatneutral sedan 2011 genom klimatkompensation. Därför är det nu naturligt att även inkludera finansieringen. Att vara grön skapar stolthet och är knutet till Platzers värderingar.

Anneli: Det har även hög prioritet hos ägarna. Målet är tydligt, 100 procent grön finansiering. Platzer var tidiga med gröna obligationer, via delägda Svensk Fastighetsfinansiering, och med Ciceros ramverk och MTN-programmet har vi tagit nästa självklara steg.

Vad tar ni själva med er för erfarenheter in i styrelsearbetet?

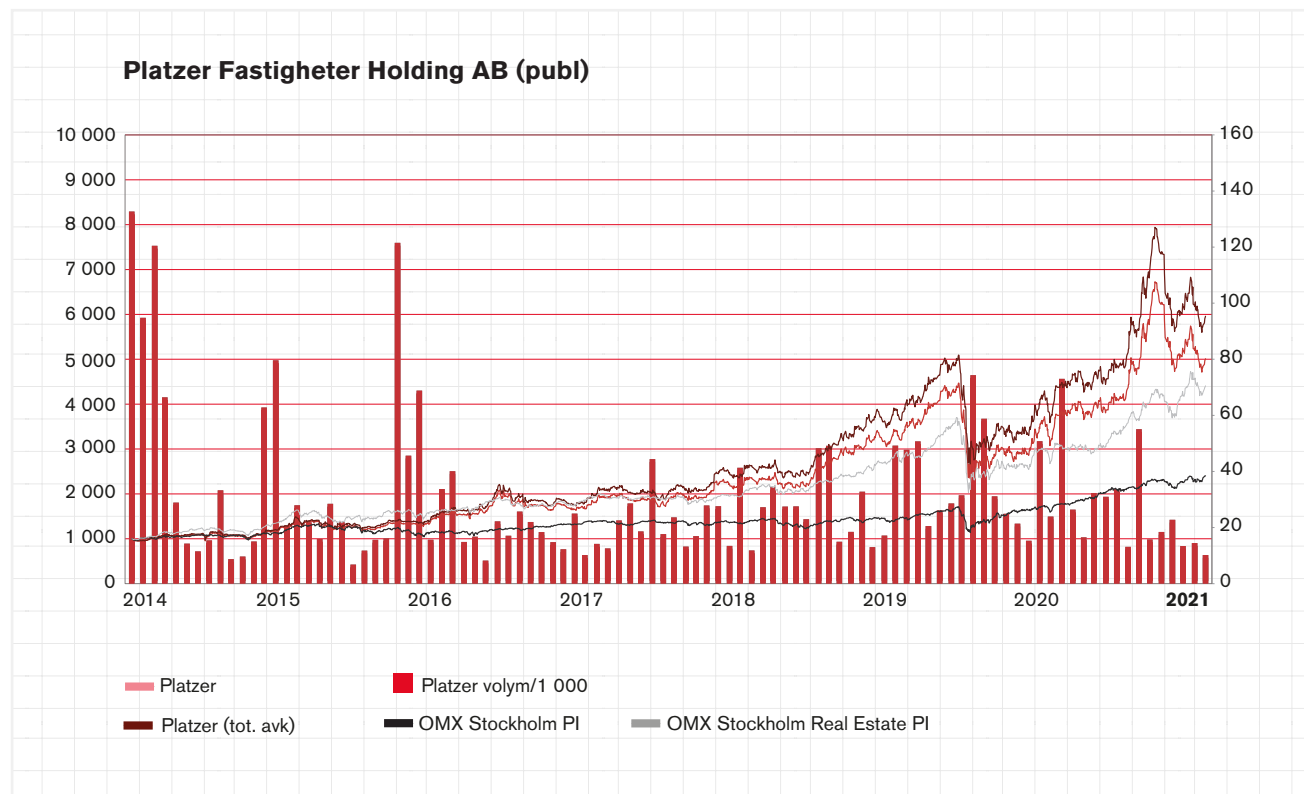
Anneli: Som VD för Humlegården har jag arbetat med dessa frågor i över fem år. Vi gav ut våra första gröna obligationer 2017 och har idag 100 procent grön finansiering. Jag har sett vad det betytt för Humlegården och vill se en liknande utveckling för Platzer.

Eric: Jag sitter i två andra styrelser för bolag verksamma inom pensions- och kapitalförsäkringar. Från pensionsperspektivet har vi satt betydligt tuffare krav för klimatmål än de som FN satt upp. Viljan att ligga långt framme kan jag föra med mig in i Platzer.



Platzeraktien tar plats i viktigt index

Idag vill kapitalmarknaden investera hållbart. Platzers arbete med att i samverkan med andra aktörer långsiktigt utveckla strategiska tillväxtområden i Göteborg kombinerat med bolagets stora andel miljöcertifierade fastigheter ger ett växande intresse hos investerare. Under året har Platzeraktien fått en ny grön stämpel samt inkluderats i ett viktigt fastighetsindex.



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.

Första bolaget på Large Cap med Nasdaqs gröna aktiestämpel

Vårt långsiktiga arbete mot ett alltmer hållbart Platzer ger resultat både genom förbättrade nyckeltal i verksamheten, såsom sänkt energianvändning och minskat koldioxidavtryck, och att vi uppnår olika gröna utmärkelser. Sedan tidigare är vår aktie grön, vår finansiering allt grönare och våra fastigheter är i mycket hög grad miljöcertifierade. Under 2021 lanserade Nasdaq sin gröna aktiestämpel "Nasdaq Green Designation" med fokus på att underlätta för investerare att hitta hållbara företag på Stockholmsbörsen. Platzer blev det första bolaget på Large Cap som fått Nasdaqs gröna märkning.

Platzeraktien

Oberoende granskning av vårt ramverk för gröna aktier

Som det andra bolaget i världen har vi låtit forskningsinstitutet Cicero Shades of Green göra en oberoende granskning av vårt ramverk för gröna aktier. Det är ett sätt för oss att öka transparensen kring vår klimatpåverkan. Ramverket är en genomlysning av våra intäktsströmmar, investeringar och vårt ledningssystem ur ett hållbarhetsperspektiv, vilka klassificerats på en skala från grönt till brunt. Resultatet visade att hela 88 procent av våra intäktsströmmar och 96 procent av våra investeringar är gröna avseende utfallet från 2020. Utöver att bedöma fastigheternas hållbarhetsprestanda har Cicero även granskat vår organisation och styrning samt vår överensstämmelse med EU:s taxonomi, vilket är ett verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara eller inte.

Noteringsplats och kursutveckling

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, och ingår sedan januari 2021 i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2021 var aktiekursen 135,60, vilket innebär en uppgång med 26 procent jämfört med föregående år. Det motsvarar en ökning av börsvärdet till 16 247 mkr (12 868). Noteringen avser samtliga B-aktier i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) som är moderbolag i Platzerkoncernen. Aktierna handlas sedan januari 2021 i segmentet Large Cap och tillhör sektorn Real Estate. Kortnamnet är PLAZ B och ISIN-koden är SE0004977692.

Omsättning och kursutveckling

Under 2021 omsattes 17 miljoner aktier (30) till ett sammanlagt värde av 2 185 mkr (2 641). Den genomsnittliga omsätt-

ningen var 69 000 aktier (119 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på Nasdaq Stockholm. Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var 28 procent (0). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var positiv med 46 procent (-6). Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2021. Den största ägaren, Ernström & C:o har under året förvärvat nästan 4 miljoner aktier från familjen Hielte/Hobohm. Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt Länsförsäkringar Skaraborg har inga förändringar i sitt innehav under året. Övriga förändringar är att Länsförsäkringar Fondförvaltning minskade sitt ägande från 12 till 11 procent av kapitalet, Fjärde AP-fonden minskade även de sitt innehav från 10 till 9 procent av kapitalet medan SEB Investment Management ökade sitt innehav från 4 till 5 procent. Lesley Invest kvarstår stabilt med sina 3 procent av kapitalet och State Street Bank and Trust Co kommer in som ny på nionde plats med 2 procent av kapitalet och Handelsbanken Fonder står relativt oförändrade med knappt 2 procent.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2021 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 109,74 kronor (96,35) per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Vår utdelning ska långsiktigt uppgå till 50 procent av justerat förvaltningsresultat efter schablonskatt, baserad på gällande inkomstskatt (20,6 procent 2021). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Utdelnings storlek är anpassad för att både ge aktieägarna marknadsmässig avkastning och möjliggöra investeringar för

Data per aktie

	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital, kr per aktie	92,37	80,23	70,84	60,34	49,36
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	109,74	96,35	84,00	69,54	58,39
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	105,63	92,84	80,95	67,21	56,53
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	92,37	80,22	4,20	3,72	3,57
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	5,34	4,65	70,84	60,34	49,36
Börskurs vid årets slut, kr	135,60	107,40	110,00	59,50	52,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	14,24	11,40	12,19	12,55	11,54
Justerat förvaltningsresultat efter skatt, kr ²⁾	4,20	5,35	4,94	4,29	3,96
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	5,73	4,09	4,54	4,53	3,58
Utdelning, kr	2,20	2,10	2,00	1,70	1,50
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 750	119 684

Avseende definitioner, nyckeltal och beräkningar, se beskrivning s. 145-146.

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

²⁾ Justerat förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag samt med avdrag för schablonskatt (för 2021 avses 20,6%).



Platzeraktien

framtida värdetillväxt. Det åstadkommer vi genom att låta förvaltningsresultatet ligga till grund för utdelningen, medan den fortsatta tillväxten finansieras genom värdeökningar som genereras genom god fastighetsförvaltning, utveckling och förvärv.

Platzer har inte mottagit något villkorat statligt stöd i samband med pandemin och kunde därmed lämna utdelning under pandemin. Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 kronor (2,10) per aktie samt att utdelningen delas upp på två utbetalningstillfällen. Detta motsvarar en direktavkastning på 1,6 procent (2,0) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

Bemyndiganden

Årsstämman den 9 april 2021 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 procent 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 procent av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, rapport- eller kvittningsemission och ske till marknadsmässigt pris. Styrelsen har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier, emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2021 till 5 652 (6 680). Det utländska ägandet uppgick till 11 procent (7) av aktiekapitalet och 5 procent (3) av antalet röster.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) bildades 1 januari 2008 av Ernström & C:o, Brinova Fastigheter (med moderbolaget Backahill) samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Backahill sålde 2017 sina aktier då Länsförsäkringar Skaraborg gick in som ny A-aktieägare.

I bolagsordningen finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, som inte äger A-aktier sedan tidigare, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller överlåtelse till juridisk person som innehåller firman Länsförsäkringar. Om ägare av A-aktier inte förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Hemsidan platzer.se är vår främsta informationskanal. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. På vår hemsida finns också presentationer från stämmor, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning samt finansiella data. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan. Vi arrangerar också regelbundet träffar för analytiker, aktieägare och potentiella investerare och finansiärer.

Analytiker som följer Platzer

ABG Sundal Collier, Markus Henriksson
Danske Bank, Equity Research, vakant
Handelsbanken Capital Markets, Johan Edberg
Kepler Chevreux, Albin Sandberg
Pareto Securities, Emil Ekholm





Platzeraktien

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2021

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 500 000	16 500 000	38,5	13,8
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 075 112	20 075 112	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	968 000	4 968 000	13,7	4,1
Familjen Hielte / Hobohm		18 598 312	18 598 312	6,2	15,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		13 170 698	13 170 698	4,4	11,0
Fjärde AP-fonden		10 388 274	10 388 274	3,5	8,7
SEB Investment Management		5 896 601	5 896 601	2,0	4,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 919 661	2 919 661	1,0	2,4
Handelsbanken fonder		2 025 631	2 025 631	0,7	1,7
Övriga ägare		21 243 012	21 243 012	7,1	17,7
Total 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		

Aktieägare i storleksklasser 2021-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, tkr ¹⁾
1 – 500	4 098	0	495 724	0,4	0,2	67 220
501 – 1 000	728	0	564 414	0,5	0,2	76 535
1 001 – 5 000	560	0	1 264 807	1,1	0,4	171 508
5 001 – 10 000	90	0	664 022	0,6	0,2	90 041
10 001 – 15 000	22	0	276 610	0,2	0,1	37 508
15 001 – 20 000	20	0	355 550	0,3	0,1	48 213
20 001 –	134	20 000 000	96 313 165	97,0	98,8	13 060 065
Summa	5 652	20 000 000	99 934 292	100,0	100,0	13 551 090

Antal aktieägare 2021-12-31 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Innehav	Innehav, %	Röster	Röster, %	Marknadsvärde, tkr ¹⁾
Sverigeboende	5 479	96,9	106 433 539	88,7	286 433 539	95,5	11 717 649
Övriga Norden	47	0,8	1 845 734	1,5	1 845 734	0,6	250 260
Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	88	1,6	4 469 677	3,7	4 469 677	1,5	606 042
USA	25	0,4	7 117 714	5,9	7 117 714	2,4	965 152
Övriga världen	13	0,2	67 628	0,1	67 628	0,0	9 163
Summa	5 652	100,0	119 934 292	100,0	299 934 292	100,0	13 548 266

¹⁾ Marknadsvärde avser noterade B-aktier, exklusive A-aktier.

Flerårsöversikt

mkr	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning										
Hyresintäkter	1 201	1 142	1 124	1 044	995	687	589	525	464	384
Fastighetskostnader	-278	-274	-287	-263	-268	-181	-152	-131	-123	-104
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	759	680	611	531	508	322	266	211	166	130
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 240	1 006	1 522	1 311	1 214	450	510	401	117	108
Resultat före skatt	2 108	1 671	1 913	1 835	1 776	635	840	385	365	184
Årets resultat	1 709	1 374	1 476	1 511	1 393	500	664	298	294	157
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	26 031	22 575	20 479	18 388	15 559	13 615	9 784	8 343	6 913	6 091
Övriga anläggningstillgångar	556	388	228	158	127	50	65	42	28	7
Omsättningstillgångar	370	323	399	470	250	200	290	123	706	138
Eget kapital	11 068	9 687	8 556	7 288	5 962	4 703	3 592	2 966	2 726	1 816
Långfristiga skulder	13 135	9 539	9 153	7 239	5 689	6 615	4 919	5 391	4 739	4 283
Kortfristiga skulder	2 754	4 062	3 397	4 489	4 285	2 547	1 628	151	182	136
Balansomslutning	26 957	23 286	21 106	19 016	15 936	13 865	10 139	8 508	7 647	6 236
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från löpande verksamhet	686	490	543	543	428	367	294	192	156	145
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 332	-1 127	-609	-1 308	-672	-3 364	-932	-1 011	-708	-1 479
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 669	517	-21	979	253	2 902	769	237	1 111	1 414
Årets kassaflöde	23	-120	-87	214	9	-95	131	-582	559	80
Övrigt										
Fastigheter, antal	72	69	68	70	69	70	59	60	53	55
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	1 003	995	937	723	526	521	360	166	114	151
Medelantal anställda	80	82	80	67	66	61	55	41	36	35

Kommentar till flerårsöversikten

Under 2012 förvärvades nio fastigheter från Vasakronan och Wallenstam. Förvärven finansierades via två nyemissioner. Detta innebar en större balansomslutning samt ökade hyresintäkter framöver.

Börsnoteringen 2013 skedde samtidigt med en nyemission som stärkte vår balansräkning ytterligare. Under året förvärvade vi fastigheter och intensifierade vårt utvecklingsarbete, vilket bidrog till ökade fastighetsvärden.

Utvecklingsprojekt bidrog till 70 procent av vår värdetillväxt i fastigheter under 2014. Samma år förvärvade vi sju fastigheter i Gamlestaden, Backaplan, norra Högsbo och längs Mölnsdalsvägen.

Under följande år tog vi ett allt större ansvar för stadsutvecklingen i våra områden. Vi fortsatte också att investera i projekt- och fastighetsutveckling. Samtidigt ledde ökade fastighetsvärden till bättre resultat och ökad balansomslutning.

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

Under 2017 sålde vi byggrätter i Södra Änggården för 1,7 mdkr, vilket dock påverkar resultatet först i och med att detaljplanen vinner laga kraft. I övrigt präglades året av ett antal stora utvecklingsprojekt i Gamlestaden och Gårda.

De första spadtagen för Gårda Vesta och Kineum togs 2018. Under hösten gick Gamlestads torg över i förvaltning och började därmed påverka resultaträkningen. Dessutom förvärvades två större fastigheter i Gårda.

De stora utvecklingsprojekten präglade även 2019 då vi dessutom inledde ett nybygge intill Merkur på Skeppsbron samt påbörjade planarbetet för Almedals Fabriker. Under hösten frånträdde vi två handelsfastigheter på Backaplan. Under 2020 bildade Platzer ett gemensamt bolag tillsammans med Bockasjö för att utveckla Sörred Logistikpark i Torslanda. Förvärv av hotellfastigheten Vallgraven 54:11 genomfördes i september. I december 2020 godkändes detaljplanen för Gamlestadens Fabriker och den första hyresgästen flyttade in i utvecklingsprojektet Gårda Vesta.



Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Finansiella										
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,3	1,4	1,7	1,6	1,6	1,7	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,1	4,3	3,6	3,5	3,2	3,0	2,4	2,1	2,0
Belåningsgrad, %	49	48	49	53	54	59	58	58	65	66
Soliditet %	41	42	41	38	37	34	35	35	36	29
Avkastning på eget kapital, %	17	15	19	23	26	12	20	10	13	10
Fastighetsrelaterade										
Direktavkastning, %	3,8	4,0	4,3	4,7	5,0	4,9	4,8	5,2	5,3	5,4
Överskottsgrad, %	77	76	74	75	73	74	74	75	74	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	94	95	95	94	91	94	93	91
Hyresvärde, kr/kvm	1 578	1 500	1 488	1 378	1 326	1 538	1 532	1 490	1 363	1 078
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	853	821	819	821	805	801	465	415	374	402

Avseende definitioner, nyckeltal och beräkningar, se s. 145–146.

¹⁾ Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 874 tkvm.

Kvartalsdata

mkr	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31
Resultaträkning					
Hysesintäkter	304	307	296	293	281
Fastighetskostnader	-76	-63	-68	-71	-78
Driftsöverskott	228	244	229	222	203
Central administration	-18	-11	-14	-15	-14
Andel i resultat från intresseföretag	33	26	35	9	-5
Finansnetto	-54	-54	-52	-49	-51
Förvaltningsresultat	189	204	198	167	133
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	492	248	317	183	253
Värdeförändringar finansiella instrument	41	42	7	90	34
Värdeförändringar finansieringsavtal	-140	52	1	16	74
Resultat före skatt	583	546	523	456	494
Skatt på periodens resultat	-111	-90	-107	-91	-83
Periodens resultat	472	456	416	365	411
	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31
Balansräkning					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	26 031	24 574	24 386	22 969	22 575
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	20	19	19	21	11
Finansiella anläggningstillgångar	506	416	380	376	347
Omsättningstillgångar	199	169	154	251	176
Likvida medel	171	485	171	152	148
Summa tillgångar	26 957	25 693	25 140	23 799	23 286

mkr	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	11 068	10 673	10 217	10 053	9 687
Uppskjuten skatteskuld	2 020	1 940	1 879	1 797	1 707
Långfristiga skulder	11 115	10 038	9 694	7 837	7 642
Kortfristiga skulder	2 754	3 042	3 350	4 112	4 250
Summa eget kapital och skulder	26 957	25 693	25 140	23 799	23 286
	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31
Nyckeltal					
Direktavkastning, %	3,6	4,0	3,9	3,9	3,6
Överskottsgrad, %	75	79	77	76	72
Ekonomisk uthyringsgrad, %	91	91	91	91	92
Avkastning på eget kapital, %	8,6	8,9	8,8	7,7	7,4
Eget kapital, kr	92,37	88,43	84,62	83,90	80,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	109,74	105,35	101,38	99,39	96,35
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	105,63	101,50	97,63	95,76	92,85
Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr	1,38	1,41	1,40	1,17	0,92
Börskurs, kr	135,60	132,00	129,80	103,80	107,40
Resultat efter skatt, kr	3,94	3,81	3,47	3,03	3,40
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,79	1,17	1,90	0,86	0,34



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzter Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746–6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2021. 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, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ.) är moderbolag i Platzerkoncernen. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2021 präglades liksom räkenskapsåret 2020 av åtgärder påverkade av pandemin. Ett stort fokus har legat på att begränsa negativa effekter i form av kundförluster samt att nyttja våra interna resurser för effektivisering av våra fastigheter. Bedömningen var att verksamheten hade en ökad risk för kundförluster främst när det gällde hyresgäster i utsatta branscher. För att förebygga kundförluster har vi löpande haft en tät dialog och hjälpt utsatta hyresgäster, som

i grunden har en bärkraftig affär, genom framförallt överenskommelser om månadsbetalning istället för kvartalsvis betalning. Ett fåtal hyresgäster fick tillfälliga rabatter under året och dessa uppgick till 0,15 % (0,4) av årets hyresintäkter. Behovet av hjälp från oss har minskat för varje kvartal som gått under året. Samtliga åtgärder föll väl ut och andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet och januari 2022 är helt i nivå med motsvarande period föregående år.

Vi har under pandemin haft god beredskap i alla delar av vår verksamhet. Påverkan på våra stora projekt har därför varit begränsad och vi ser fortsatt bara mindre avvikelser, vilka ryms inom uppställda tids- och kostnadsramar. Vi följer aktivt utvecklingen i samhället och har handlingsplaner för att hantera eventuella kommande effekter av pandemin.

Under året fortsatte Platzer de stora utvecklingsprojekt som startats tidigare år. I ett av våra största utvecklingsprojekt, Gårda Vesta, har inflyttning skett under året och uthyrningsgraden var vid räkenskapsårets slut 98 % i fastigheten.

Precis före halvårsskiftet tecknades avtal om fastighetsförvärv på Medicinareberget. I samband med detta går Platzer in som fastighetsägare inom Life-Science området. Tillträde genomfördes i två etapper under året. I andra kvartalet såldes kontorsfastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24. Under tredje kvartalet tecknade vi avtal om försäljning av en del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn samt tecknade avtal med NCC om förvärv av deras projekt MIMO i Mölndal.

Vår medverkan i utvecklingen av stadsdelar i Göteborg fortsatte med hög intensitet under 2021.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 1 201 (1 142), en ökning med 6,9 %. Ökningen beror främst på att allt fler hyresgäster flyttat in i Gårda Vesta (Gårda 2:12) samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11 och under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2).

Förvaltningsberättelse

Driftsöverskottet ökade med 6,3 % och uppgick till 923 mkr (868). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 2,7 %. Överskottsgraden uppgick till 77 % (76). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,8 % (4,0).

Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar i intresseföretag med 103 mkr (39), är i nivå med föregående år med 656 mkr (641). Kostnader för central administration uppgick för helåret till 58 mkr (54). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Årets finansnetto uppgick till -209 mkr (-200). Finansnettot har påverkats negativt av en högre lånevolym men det har motverkats främst av en lägre Stiborränta. Värdeförändringar på fastigheter var under året 1 240 mkr (1 006) och berodde främst på fastighets- och projektutveckling samt även ökade marknadshyror, nytecknade kontrakt och omförhandlingar samt sänkta yielder. Värdeförändringar på finansiella instrument och finansieringsavtal uppgick till 109 mkr (-15). Skillnaden jämfört med året innan består både av omvärdering av tidigare års delavyttring av fastighet som redovisas som finansieringsavtal samt värdeförändringar i derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 709 mkr (1 374).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 686 mkr (490). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 332 mkr (-1 127). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -1 003 mkr (-995). Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med -251 mkr, till 23 mkr (-120).

Likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 171 mkr (148). Utöver likvida medel fanns beviljade byggnadskreditiv, kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 3 170 mkr (2 940).

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 11 068 mkr (9 687). Soliditeten uppgick per samma dag till 41 % (42).

Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 92,37 kr (80,23) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NRV till 109,74 kr (96,35).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 12 739 mkr (10 850), vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 % (48). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månaderna. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2021 till 3,0 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,3).

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -399 mkr (-297), varav -358 mkr (-282) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -41 mkr (-14), varav 2 mkr avser aktuell skatt för året innan. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per bokslutsdagen till 0,4 mkr (0,4) i koncernen. För mer detaljerad information se not 11.

Organisation

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

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

Till sitt stöd har affärsområdena koncerngemensamma funktioner samt en ny koncernledning. Idag består koncern- och stabsfunktionerna av finans/ekonomi, kommunikation/marknad, verksamhetsutveckling, affärsutveckling och hr.

Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 87 personer (79). Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en av Platzer ägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Platzer ägde vid årsskiftet 2021/2022 totalt 72 fastigheter (69) inkluderat fyra (3) delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 24 projektfastigheter (22), varav två (2) är delägda. Fastigheterna har ett verkligt värde om 26 031 mkr (22 575) exklusive intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 873 590 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 % (55), butik 3 % (1), industri/lager 30 % (31) och övrigt 13 % (13).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 91 % (93). Totalt hade Platzer 706 lokalhyresavtal (701) vid årsskiftet 2021/2022 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 269 mkr (1 164). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 41 mkr (42). De tjugo största hyresavtalen stod för 36 % (34) av det kontrakterade hyresvärdet.

Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 45 månader (37).

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 2021/2022 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 26 031 mkr (22 575) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,6 % (4,8).

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 122 ingår inte i den finansiella rapporteringen.

Förvaltningsberättelse

Efter rapportperiodens utgång

Den 3 februari 2022 frånträdde 50% av fastigheten Gårda 2:12 genom försäljning av 50% av andelarna i KB Platzer Gårda 2:12.

Utsikter för 2022

Platzer fortsätter under 2022 att utveckla Göteborg och våra prioriterade områden Gårda, Gamlestaden, Södra Änggården, Almedals Fabriker och Arendal. Våra stora utvecklingsprojekt Gårda Vesta och Merkur planeras att färdigställas i början av 2022 och Kineum i slutet av 2022. Projektet i Gamlestadens Fabriker ökar i intensitet under det kommande året med utveckling av våra byggrätter och indelning av ursprungsfastigheten i nya registerfastigheter för fortsatt utveckling. På Syrhåla 3:1 i Torslanda fortsätter vi byggnationen av, den första av två etableringar, en terminal- och logistikbyggnad på 20 000 kvm.

Inom vår finansieringsverksamhet har vi under året erhållit ett investment grade kreditbetyg BBB- från Nordic Credit Rating, vilket ger oss bättre förutsättningar för att säkerställa framtida tillgång till likviditet.

Intjäningsförmåga

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2021 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal. Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik- och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården. Efter summan för Platzer exklusive intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %. Därefter presenteras tecknade avtal om inflyttningar som sker om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Intjäningsförmåga 2021–12–31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 632	4 677	218	82	178	134	75
Övriga innerstaden	18	197 831	9 814	443	95	420	312	74
Centrala Göteborg	26	272 463	14 491	661	91	599	446	75
Östra Göteborg	6	119 586	2 826	197	92	182	135	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 299	1 378	86	91	79	57	72
Norra/östra Göteborg	10	157 885	4 204	283	92	260	192	74
Västra Göteborg	4	21 941	245	24	71	17	9	53
Mölndal	4	28 844	808	56	99	56	45	81
Södra/västra Göteborg	8	50 785	1 053	80	91	72	54	74
Industri/logistik	2	317 512	4 066	302	94	284	212	75
Summa förvaltningsfastigheter	46	798 645	23 814	1 326	92	1 215	904	74
Projektfastigheter								
Summa Platzer exkl intresseföretag	22	54 431	2 217	99	96	95	78	
Intresseföretag	4	20 514	1 221	41	82	34	24	

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 juli 2022 och framåt:

	Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt	120	0
Förvaltningsfastigheter	16	5

Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2022:

	Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt	6	0
Förvaltningsfastigheter	42	0

Förvaltningsberättelse

Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 35 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2022. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large 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 förvärvat de hembjudna aktierna omvandlas de överlätna 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, vilka förvärvades av Platzer under 2015 i samband med en riktad nyemission som syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till bolagets aktiesparprogram.

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen

Största ägare	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	38,5	13,8
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	13,7	4,1
Familjen Hielte/Hobohm	6,2	15,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4,4	11,0
Fjärde AP-fonden	3,5	8,7
SEB Investment Management	2,0	4,9
Lesley Invest (inklusive privata innehav)	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co	1,0	2,4
Handelsbanken fonder	0,7	1,7
Övriga ägare	7,1	17,7
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

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 s. 131-137.

Styrelsens arbete

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

liga ansvarsområden. Styrelsen har dock utsett ett ersättningsutskott och från och med styrelseåret 2020 har ett risk- och revisionsutskott inrättats.

Styrelsen har enligt arbetsordningen minst åtta möten per år där revisorn deltar på två möten. Under 2021 hölls 9 möten. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på s. 131-137.

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 föreslår årsstämman 2022 att följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagets principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara 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 fyrtio (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. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årlön.

Utöver bolagets åtaganden har ägaren Ernström & C:o genom dotterbolag i december 2018 utfärdat köpoptioner till vd vilka ger rätt att förvärva 500 000 B-aktier i Platzer. Lösenperioden infaller 2023.

Förvaltningsberättelse

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 frångå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Moderbolag och förslag till vinstdisposition

Moderbolaget Platzter Fastigheter 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 16 mkr (15) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 180 mkr (-89). Resultat efter skatt var 711 mkr (634).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	445 076 051
Årets resultat	710 731 423
Kronor	3 555 752 350

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 2,20 kr per aktie	263 594 899
I ny räkning överförs	3 292 157 451
Kronor	3 555 752 350

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 25 mars 2022 och för den andra utbetalningen 23 september 2022.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 51 % av utdelningsbart förvaltningsresultat efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 % förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 29 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 40 %. 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 st (försiktighetsregeln).

I direkt anslutning till den palatsliknande fastigheten Merkur från 1897 uppför vi en ny kontrastrik byggnad som står klar 2022. Här har reklambyrån Forsman & Bodenfors nu flyttat in i sina nya lokaler om totalt 3 350 kvm.



Vårt arbete med risker och riskhantering

L Låg M Medel H Hög

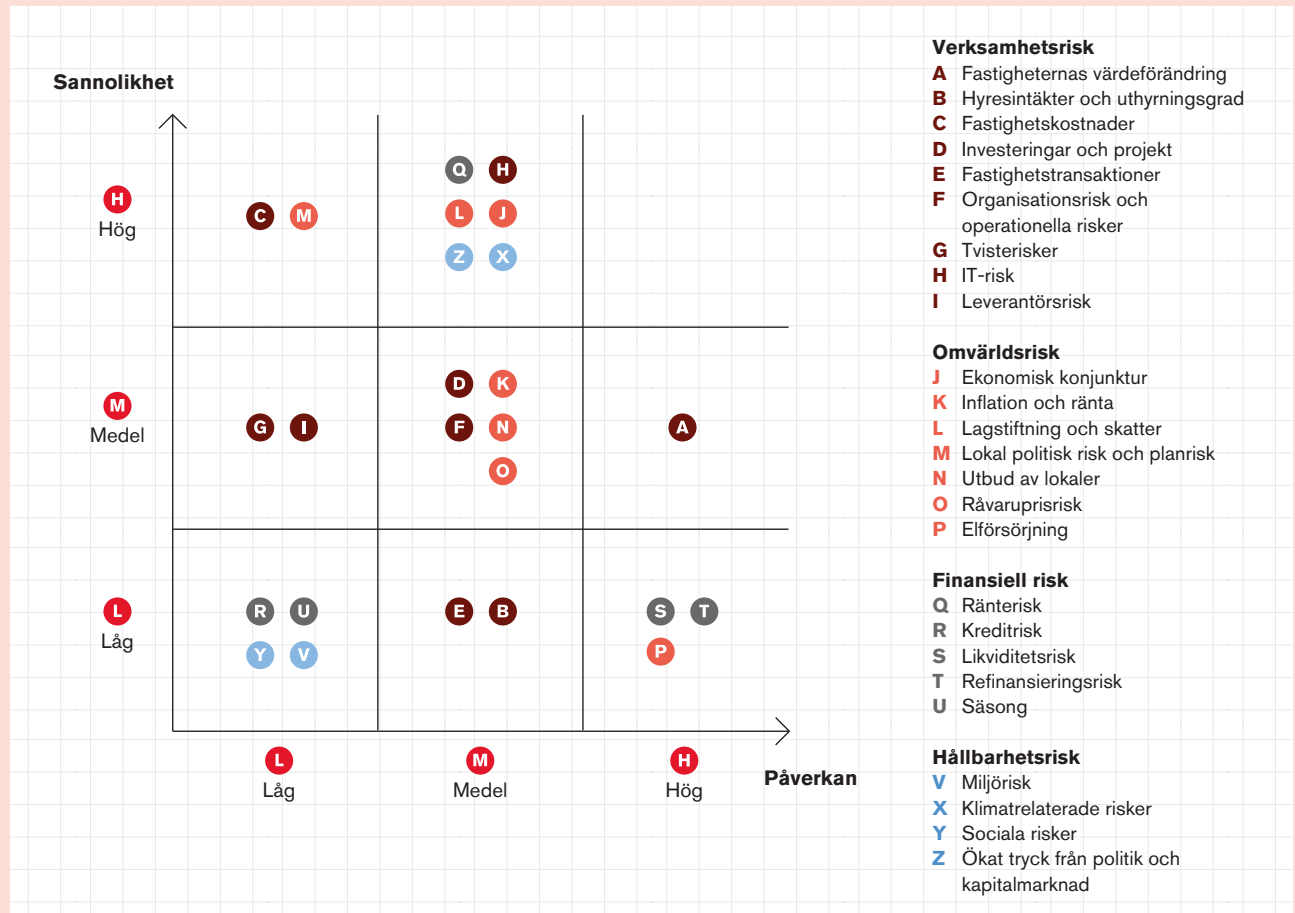
Vi arbetar aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som har störst påverkan på Platzer. God intern kontroll, kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta effektiva system för riskhantering och internkontroll (se s. 136–137). I den löpande verksamheten är det vd som är ansvarig.

Vi har delat upp riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

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 s. 63-65) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på s. 96–97. Hållbarhetsrisker är kopplade till miljöpåverkan, klimatförändringar eller sociala risker som otrygghet.

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 låg (L), medel (M) och 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.





Vårt arbete med risker och riskhantering

L Låg **M** Medel **H** Hög

Risk	Beskrivning	Lång sikt >3 år		
		Påverkan	Sannolikhet	Hantering
Verksamhetsrisk				
A Fastigheternas värdeförändring	Förändringar av fastigheternas värde påverkar både vårt resultat och vår finansiella ställning. Våra förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna beräknas utifrån ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. I värderingsprocessen finns risk för att gjorda antaganden är felaktiga, vilket också skulle påverka värderingen.	H	M	Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att vi arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna. Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 50 procent av beståndet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Se not 12 på s. 105–106
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.	M	L	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 flerbudbrukarhushus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Vi har även god spridning på våra hyresavtal. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyresavtalen för 36 procent (34) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 4 procent (3).
C Fastighetskostnader	Driftkostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader (t ex 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 fastighets-skatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.	L	H	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. Se beskrivning i avsnitt om fastighetsförvaltning på s. 38–39.
D 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.	M	M	Projekten drivs i olika entreprenadformer, vilket ger en flexibel samt kostnadseffektiv produktion. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.
E Fastighetstransaktioner	Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.	M	L	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. Se beskrivning i avsnitt om fastighetstransaktioner på s. 56.



Vårt arbete med risker och riskhantering

L Låg **M** Medel **H** Hög

Risk	Beskrivning	Lång sikt >3 år		
		Påverkan	Sannolikhet	Hantering
F Organisationsrisk och operationella risker	Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare samt att företagets entreprenörer har tillgång till kompetens. Idag råder stor konkurrens om medarbetare och kompetens, vilket höjer risken för ökad personalomsättning och därmed tappat tempo i verksamheten.	M	M	Vi arbetar aktivt för att öka medarbetarnas engagemang och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga utvecklingssamtal och uppföljningssamtal. Det genomförs årliga medarbetarmätningar. Varje medarbetare har stora befogenheter och eget ansvar. Som stöd i det dagliga arbetet finns företagsgemensamma kärnvärden, vilka fungerar som riktlinjer vid beslutsfattande. Se beskrivning i avsnitt om medarbetare på s. 33–36. För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar vi nära våra entreprenörer. I vissa fall samäger vi och entreprenören fastigheten under utvecklingsfasen. Det ökar incitamenten hos båda parter att slutföra projekten.
G Tvisterisker	Liksom i all affärsverksamhet finns risken att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.	L	M	Vi möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policys och fastlagda riktlinjer.
H IT-risk	IT-system är en vital och integrerad del i Platzers verksamhet. Dessa system kan attackeras, verksamheten manipuleras, information kan komma i orätta händer och spridas till fel personer. Därtill finns en risk att Platzer inte lever upp till gällande lagkrav.	M	H	Vi arbetar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet samt uppgraderar brandväggar, viruskydd och system löpande. Vi genomför också inetrångstester samt ser kontinuerligt över våra rutiner för IT-skydd.
I Leverantörsrisk	Det råder stor konkurrens om entreprenörer, vilket ställer höga krav på att upphandlingar och avtal sker och tecknas på ett korrekt sätt. Annars finns risk för otydlighet kring ansvar och ökade kostnader. En annan risk kopplad till leverantörsrelationer är att leverantörer inte följer ingångna avtal eller vår uppförandekod.	L	M	Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har vi upparbetat långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Vi har också upparbetade rutiner och processer för upphandling och inköp. Vi för en kontinuerlig dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av våra regler. Våra kärnvärden ger också tydlig riktning och ansvar för projektansvariga och andra medarbetare.
Omvärldrisk				
J 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.	M	H	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. Vi är endast i liten grad exponerat mot detaljhandel (1 procent av hyresintäkterna) – det segment där risken just nu bedöms som störst. Se beskrivning i avsnitt Omvärld och marknad på s. 14–20. Ytterligare en faktor är fastighetsbranschens trögrörlighet, med långa kontrakt och förskottshyror, vilket gör det möjligt att skära i kostnader innan intäkterna eventuellt minskar. Detta visade sig tydligt under inledningen av pandemin.
K 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 fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.	M	M	De flesta hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Vi arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyn, vilket beskrivs närmare i not 3 på s. 96.
L 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.	M	H	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.



Vårt arbete med risker och riskhantering

L Låg **M** Medel **H** Hög

Risk	Beskrivning	Lång sikt >3 år		
		Påverkan	Sannolikhet	Hantering
M Lokal politisk risk och planrisk	Lokal politisk risk består främst i att stora infrastrukturprojekt försenas samt att program och planer skjuts upp, överklagas eller inte blir av. Risken kan uppstå inom det politiska systemet eller genom starka folkliga opinioner.	L	H	Vi följer den politiska utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt för vi dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten. Vi tar också höjd för eventuella förseningar i exempelvis planprocesser.
N Utbud av lokaler	Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Göteborg har länge haft mycket låga vakansnivåer, men i takt med att allt fler stora byggprojekt färdigställs kommer utbudet öka.	M	M	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.	M	M	Råvaruprisrisken säkras inte finansiellt och den är begränsad till respektive utvecklingsprojekt.
P Elförsörjning	En allt högre grad av elektrifiering i samhället innebär ökade krav på kapacitet och innebär kommande effektbrist i elinfrastrukturen.	H	L	Vi har en bra och proaktiv dialog med energibolagen i varje kommun och vi har bra möjligheter att påverka i den dialogen med anledning av storlek och interna kunskap och kompetens. Vi jobbar aktivt med att hantera effektfördelning.

Finansiell risk

Q 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.	M	H	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 2021 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 96.
R 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.	L	L	Vår placeringpolicy 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. Hanteringen av kreditrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 96.
S Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.	H	L	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. Hanteringen av likviditetsrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 96.



Vårt arbete med risker och riskhantering

L Låg **M** Medel **H** Hög

Risk	Beskrivning	Lång sikt >3 år		
		Påverkan	Sannolikhet	Hantering
T 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.	H	L	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 närmast kommande perioden om rullande 12 månader. Hanteringen av refinansieringsrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 96.
U Säsong	Som fastighetsägare innebär framförallt vinterhalvåret högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning, vilket medför säsongsmässiga variationer.	L	L	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. Intäktsmässigt finns inga betydande säsongsvariationer.
Hållbarhetsrisk				
V Miljörisk	Miljöriskerna i vår verksamhet består av följande risker: - att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader, - utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta) - avfallshanteringen Samtliga kan utgöra risk för såväl människor, närmiljön som klimatet i stort.	L	L	Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och är integrerat i verksamheten, ökad andel miljöcertifierade fastigheter och högre certifieringsnivå är en del av detta. Vi har också högt uppsatta mål för att minska energianvändningen. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för öka mängden avfall som kan återvinnas. Medvetenhet vid materialval är en viktig fråga vid nybyggnation men även i ombyggnationsprojekt. Ytterligare info om vårt hållbarhetsarbete på s. 29–31, 47–51, 59–60 samt 121–129.
X Klimatrelaterade risker	Klimatförändringar, så som 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 ett ökat kylbehov och fukt- och skadereglering i fastigheterna.	M	H	Vi arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan från vår egen förvaltning genom miljöcertifiering av våra fastigheter och andra åtgärder som minskar våra utsläpp av växthusgaser. Under året har SMHI analyserat de klimatrelaterade riskerna för vårt fastighetsbestånd. 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.
Y Sociala risker	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.	L	L	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 hand om och utveckla de egna fastigheterna samt att vi tar en aktiv roll i områdesutveckling tillsammans med andra.
Z Ökat tryck från politik och kapitalmarknad	Frågor om klimat och hållbarhet står i centrum för både lagstiftare och ledande aktörer på kapitalmarknaden, vilket medför ständigt nya krav på ett noterat fastighetsbolag som oss. Kraven innebär både ökad rapportering av delvis nya parametrar och förväntan på ökad transparens, tex. börjar rapportering enligt delar av EU:s taxonomi tillämpas från och med 2021 och kommer öka i omfattning de kommande åren. De aktörer som inte lever upp till kraven riskerar att gå miste om både affärsmöjligheter och finansiering.	M	H	Vi följer kontinuerligt de nya krav och riktlinjer som kommer och säkerställer vår kompetens inom området. Vi var tidigt ute med att miljöcertifiera våra fastigheter. Våra insatser har lett till att vi idag har stor andel grön finansiering.



KONCERNEN

Resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
	5		
Hysesintäkter	6	1 201	1 142
Fastighetskostnader	7	-278	-274
Driftsöverskott		923	868
Central administration	4, 7, 8, 28	-58	-54
Andelar i intresseföretags resultat	35	103	66
Ränteintäkter	10	0	7
Räntekostnader	10	-209	-207
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)		759	680
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9, 12	1 240	1 006
Värdeförändring finansiella instrument	9	180	-89
Värdeförändring finansieringsavtal	9	-71	74
Resultat före skatt		2 108	1 671
Skatt på årets resultat	11	-399	-297
Årets resultat		1 709	1 374
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		1 706	1 365
Innehav utan bestämmande inflytande		3	9

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

Resultat per aktie	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat	1 709	1 374
Resultat per aktie, kr	14,24	11,40
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	119 816	119 816
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner	119 816	119 816

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

KONCERNEN

Balansräkning

Mkr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	25 239	21 887
Nyttjanderätter	13	30	30
Maskiner och inventarier	14	20	11
		25 289	21 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	33	496	289
Andra långfristiga fordringar	18	10	58
Summa anläggningstillgångar		25 795	22 275
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	16, 18	8	39
Skattefordringar		25	–
Övriga fordringar	18	97	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69	49
Likvida medel	17, 18, 19	171	148
		370	323
Tillgångar som innehas för försäljning	20	792	688
Summa omsättningstillgångar		1 162	1 011
SUMMA TILLGÅNGAR		26 957	23 286

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	12	12
Övrigt tillskjutet kapital	22	2 400	2 400
Balanserat resultat		6 947	5 827
Årets resultat		1 709	1 374
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		11 068	9 613
Innehav utan bestämmande inflytande		–	74
Summa eget kapital		11 068	9 687
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	10 240	7 028
Uppskjuten skatteskuld	11	2 020	1 707
Övriga långfristiga skulder	18	461	336
Långfristig skuld nyttjandrättstillgångar	13	30	30
Pensionsförpliktelse		10	8
Derivatinstrument	18, 24	61	240
Summa långfristiga skulder		12 822	9 349
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	2 186	3 634
Leverantörsskulder	18	45	28
Skatteskulder		–	42
Övriga kortfristiga skulder	18	114	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	409	289
		2 754	4 062
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	21, 23	313	188
Summa kortfristiga skulder		3 067	4 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 957	23 286



KONCERNEN

Förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2020-01-01	12	2 400	6 075	8 487	69	8 556
Årets resultat			1 365	1 365	9	1 374
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning			-240	-240	-4	-243
Summa transaktioner med aktieägare			-240	-240	-4	-243
Utgående eget kapital 2020-12-31	12	2 400	7 201	9 613	74	9 687
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,00			
Ingående eget kapital 2021-01-01	12	2 400	7 201	9 613	74	9 687
Årets resultat			1 706	1 706	3	1 709
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning			-251	-251	-77	-328
Summa transaktioner med aktieägare			-251	-251	-77	-328
Utgående eget kapital 2021-12-31	12	2 400	8 656	11 068	-	11 068
Utdelning per aktie kr (utbetald)			2,10			

¹⁾ Uttag av innehav utan bestämmande inflytande avser ny bedömning av minoritet.



KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Mkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	923	868
Central administration	-56	-53
Erhållen ränta	0	7
Erlagd ränta	-209	-207
Betald skatt	-107	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	550	585
Förändring av kortfristiga fordringar	-24	-44
Förändring av kortfristiga skulder	160	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	686	490
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 003	-995
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 795	-395
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	505	299
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-28	-35
Investering i övrigt	-11	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 332	-1 127

Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	37	-2 130	-2 655
Nyupplåning av räntebärande skulder	37	4 019	3 472
Förändring av långfristiga fordringar		-27	-62
Förändring av långfristiga skulder		58	2
Utdelning		-251	-240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 669	517
Årets kassaflöde		23	-120
Likvida medel vid årets början		148	268
Likvida medel vid årets slut		171	148



MODERBOLAGET

Resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	29	16	15
Rörelsens kostnader	4	-15	-15
Rörelseresultat		1	0
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	10	455	724
Ränteintäkter	10	149	120
Räntekostnader	10	-179	-148
Förvaltningsresultat		426	696
Värdeförändring derivatinstrument	9	180	-89
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		606	607
Bokslutsdispositioner	31	168	9
Skatt	11	-63	18
Årets resultat		711	634

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



MODERBOLAGET

Balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	1 886	1 886
Uppskjuten skattefordran	11	14	51
Fordringar hos koncernföretag	18	3 791	2 658
Andra långfristiga fordringar	18	7	5
Summa anläggningstillgångar		5 698	4 600
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	5 843	5 250
Aktuella skattefordringar		–	10
Övriga kortfristiga fordringar	18	17	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7	5
Likvida medel	17, 18	9	9
Summa omsättningstillgångar		5 876	5 274
SUMMA TILLGÅNGAR		11 574	9 874

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	12	12
		12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	22	2 400	2 400
Balanserat resultat		445	63
Årets resultat		711	634
Summa fritt eget kapital		3 556	3 097
Summa eget kapital		3 568	3 109
Obeskattade reserver	32	–	20
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	4 968	2 070
Pensionsförpliktelse		6	5
Derivatinstrument	18	61	240
Summa långfristiga skulder		5 035	2 315
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	11	640
Leverantörsskulder	18	0	0
Aktuella skatteskulder		25	–
Skulder till koncernföretag		2 922	3 778
Övriga kortfristiga skulder	18	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	13	11
Summa kortfristiga skulder		2 971	4 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 574	9 874

MODERBOLAGET

Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	12	2 400	49	262	2 723
Årets resultat				634	634
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			262	-262	
Justering koncernbidrag			-9		-9
Utdelning			-240		-240
Summa transaktioner med aktieägare			13	-262	-249
Utgående eget kapital 2020-12-31	12	2 400	63	634	3 109
Ingående eget kapital 2021-01-01	12	2 400	63	634	3 109
Årets resultat				711	711
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			634	-634	
Utdelning			-251		-251
Summa transaktioner med aktieägare			383	-634	-251
Utgående eget kapital 2021-12-31	12	2 400	445	711	3 568

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,20 kr (2,10), totalt 264 mkr (251) 2022 avseende räkenskapsåret 2021.

MODERBOLAGET

Kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		1	0
Erhållen ränta		149	120
Erlagd ränta		-179	-148
Betald skatt		-11	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-40	-45
Förändring av kortfristiga fordringar		-872	444
Förändring av kortfristiga skulder		28	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-884	400
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	37	-700	-160
Nyupplåning av räntebärande skulder	37	2 969	490
Förändring av långfristiga fordringar		-1 133	-489
Lämnad utdelning		-251	-240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		885	-399
Årets kassaflöde		0	2
Likvida medel vid årets början		9	7
Likvida medel vid årets slut		9	9



Noter

Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746–6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Kämpegatan 7 i Göteborg.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 februari 2022 och förelägs för fastställande vid årsstämma den 23 mars 2022.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och 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 föränleds 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 2021 enligt ESEF format.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan

för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Finansieringsavtal

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

Uppskjutna skatteskuld

Den uppskjutna skatten som redovisas motsvarar inte de förväntade skattebetalningarna i framtiden då Platzer Fastigheter Holding använder sig av möjligheten att sälja fastigheter i bolag då detta är en ej skattepliktig transaktion. Detta får dock beaktas i redovisningen.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt ikraft från 1 januari 2021 har inte påverkat den finansiella rapporteringen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2022 har ännu inte godkänts.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i de svenska regelverken under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Platzers redovisning.

Förvaltningsresultat

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

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för överlätna 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



Not 2 forts.

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 resultat från intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

Joint venture

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som ett 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 nettotillgångarna 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).

Hysesintäkter och serviceintäkter

Hysesintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade media-kostnader då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den samlade kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna 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.

Rörelsesegment

Segmentsinformation lämnas i enlighet med IFRS 8 Rörelsesegment. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren vilket är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som vd.

Leasingavtal

Platzer som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Platzers förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. 100 % av Platzers fastigheter består av lokaler. Av lokalkontrakten har merparten en kontraktstid på 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har en längre kontraktstid. Läs mer om hyresintäkter i not 6.

Platzer som leasetagare

Leasade materiella anläggningstillgångar klassificerades som antingen finansiella eller operationella leasingavtal till och med slutet av räkenskapsåret 2018. Från och med 1 januari 2019 redovisas leasingavtalen som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång.

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilken de hänförs till.

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 kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). 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 (skuld-instrument) 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 dels av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i så kallad säkringsredovisning och dels av finansieringsavtal med tvingande återköpsåtagande. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat. Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

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 och leverantörs-skulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivränte-



Not 2 forts.

metoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp. 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.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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 utgör i allt väsentligt av hyresfordringar. 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, i allt väsentligt hyresfordringar, tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringar 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.

Hela det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

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

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

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. Om värderingar av 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. Vinsten och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt hyresgästanspassningar 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 produktionsperioden. I normalfallet används den genomsnittliga låneräntan.

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Beräkning av verkligt värde

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

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av finansieringsavtal, derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivat instrumenten 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 24. Finansieringsavtal återfinns i nivå 3 i verkligt värdehierarkin och värderas enligt samma principer som förvaltningsfastigheter.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och kostnader för pensioner med mera redovisas i takt med intjänandet.

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den så kallade ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 mkr (5).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 169 % (148).

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus baserat på förväntat bonusutfall. En avsättning redovisas när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Vid avyttring av dessa aktier redovisas erhållet belopp som en tilläggspost i eget kapital.

Not 2 forts.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhålls avseende aktuellt år med de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen, se även not 11.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Uppskjuten skatt redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. 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 och 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.

Dotterbolag

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att det senare kommer att beslutas om utdelning på kommande årsstämma i det givande dotterföretaget bokar moderföretaget upp intäkten tidigare, som så kallad anteciperad utdelning.

Skattedel i bokslutsdispositioner

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

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 lätttnadsregeln i RFR 2 (IFRS 9 p.2) och redovisar därmed borgensförbindelsen som en eventualförpliktelse. När företaget bedömer att det sannolikt kommer att krävas en betalning för att reglera ett åtagande görs en avsättning.



Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med Platzers finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och begränsa bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder derivat-instrument (ränteswappar) för att minska viss ränteriskexponering.

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

Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändring 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 nettoresultat negativt. Under 2021 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), 5 570 mkr (5 370) av den räntebärande skulden på 12 739 mkr (10 850). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk. Den genomsnittliga räntan inklusive löften för outnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 1,85 % (1,97). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,3 år (2,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 3,0 år (3,2). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 55 % (49).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på räntekostnaderna av en ändring av räntenivån med +/-1,0 %-enhet från räntan på bokslutsdagen skulle vara en maximal ökning med 67 mkr (48) respektive minskning med -1 mkr (0). Det asymmetriska utfallet beror på begränsade möjligheter att tillgodogöra sig negativ ränta vid en räntesänkning till följd av bland annat räntegolv i kreditavtal. 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 förfalldagen. Platzers kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

Kreditkvalitet

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

Under 2021 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 171 mkr (148) är placerade hos bank med lägst kreditrating A-1 (Short-term).

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument -61 mkr (-240) 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 2021 uppgick fullgoda hyresfordringar till 8 mkr (39). Koncernens kreditförluster uppgick under 2021 till 0 mkr (0,2). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

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

För att identifiera kommande betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med en månad respektive ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyen. Genom god likviditetsberedskap och bra relationer med kreditgivare har Platzer hanterat de potentiella likviditetsproblem som kunde ha uppkommit med anledning av covid-19.

Per den 31 december 2021 hade koncernen likvida medel om 171 mkr (148). Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 070 mkr (2 840), varav 310 mkr (1 130) är byggnadskreditiv. Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller normalt sedvanliga covenant avseende exempelvis rätetäckningsgrad 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.

Not 3 forts.

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 exkl. certifikat ska förfalla för refinansiering under den närmast kommande perioden om rullande 12 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 där igenom 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 2021 har Platzer lånat 1 730 mkr genom gröna obligationer utgivna av SFF, en ökning med 4 mkr sedan föregående årsskifte. I augusti 2021 lanserades ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året emitterades 1 300 mkr i gröna obligationer under programmet vilket även motsvarar utestående volym. Totalt är 66 % (52) av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. På bokslutsdagen finns 1 359 mkr i utestående certifikat.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 %. Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 41 % (42). Platzer har under året reviderat målet för belåningsgrad att inte över tid överstiga 50 %.

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
	varav män		varav män	
Medelantal anställda				
Moderbolaget	1	1	1	1
Dotterföretag	80	44	81	50
Koncernen totalt	81	45	82	51

Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	varav män	Antal på balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	8	5	7	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	5	8	5
Totalt	16	10	15	9

Koncernen hade per årsskiftet 87 anställda (86), varav 39 kvinnor (35). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade Platzer 8 styrelseledamöter (7) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (3). Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (8) inklusive vd, varav 3 kvinnor (3) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner	61,8	55,7	6,3	6,2
Sociala avgifter	22,3	19,1	2,5	2,4
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	10,9	8,9	1,2	1,2
Totalkostnad för ersättningar till anställda	95,0	83,7	10,0	9,8

Not 4 forts.

	Koncernen				Moderbolaget			
	2021		2020		2021		2020	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader
Styrelseordförande	0,5	–	0,4	–	0,5	–	0,4	–
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	1,4	–	1,1	–	1,4	–	1,1	–
Verkställande direktör	4,4	1,2	4,7	1,2	4,4	1,2	4,7	1,2
Övriga ledande befattningshavare	8,7	2,6	6,6	1,9	–	–	–	–
Övriga anställda	46,9	7,1	42,9	5,8	–	–	–	–
Totalt	61,8	10,9	55,7	8,9	6,3	1,2	6,2	1,2

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 7 personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. Del av gruppen övriga ledande befattningshavare anställdes under 2020 och har först uppburit en helårslön under 2021.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön.

Förmåner

Föregående år avser huvudsakligen tjänstebilar avyttring av dessa gjordes under 2020.

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 6 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 3 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 fastslogs på årsstämman 2021.

Ersättning till styrelse

På årsstämman 2021 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 995 tkr, varav 500 tkr till styrelsens ordförande och 210 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 25 tkr.

Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 23 mars 2022.

Not 4 forts.

Ersättningar och övriga förmåner 2021

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande till 31/3, Fabian Hielte	0,1	–	–	–	0,1
Styrelsens ordförande från 31/3, Charlotte Hybinette	0,4	–	–	–	0,4
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Maximilian Hobohm	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Henrik Forsberg Schoultz	0,2	–	–	–	0,2
Vd P-G Persson	4,2	0,2	0	1,2	5,6
Övriga ledande befattningshavare (7 antal)	8,4	0,4	0	2,6	11,4
Summa	14,5	0,6	0	3,8	18,9

Del av gruppen övriga ledande befattningshavare anställdes under 2020 och har först uppburit en helårslön under 2021.

Ersättningar och övriga förmåner 2020

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Fabian Hielte	0,4	–	–	–	0,4
Styrelseledamot Charlotte Hybinette	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot Anneli Jansson	0,1	–	–	–	0,1
Vd P-G Persson	4,2	1,2	0,1	1,2	6,7
Övriga ledande befattningshavare (7 antal)	6,6	0,4	0,1	1,9	9,0
Summa	12,3	1,6	0,2	3,1	17,3

Styrelseordföranden Charlotte Hybinette erhöll under 2020 utöver styrelsearvode 65 tkr för konsultuppdrag avseende arbete inför och under årsstämman. För 2021 har inget arvode utöver styrelsearvode utgått för styrelsens ordförande.

Redovisning av segment

	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Koncern- gemensamt		Totalt		Intresseföretag	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	2021	2020	2021	2020	2021	2020										
Hysesintäkter	515	512	73	74	261	256	281	286	71	14	-	-	1 201	1 142	10	8
Fastighetskostnader	-118	-115	-18	-18	-65	-68	-63	-65	-14	-8	-	-	-278	-274	-4	-2
Driftsöverskott	397	397	55	56	196	188	218	221	57	6	-	-	923	868	6	6
Central administration													-58	-54		
Andelar i intresseföretags resultat													103	66	103	66
Finansnetto													-209	-199	-209	-200
Förvaltningsresultat													-164	-187	759	680
Värdet förändring förvaltningsfastigheter													1 240	1 007	1 240	1 006
Värdet förändring finansiella instrument													180	-89	180	-89
Värdet förändring finansieringsavtal													-71	74	-71	74
Resultat före skatt													1 185	805	2 108	1 671
Skatt på årets resultat													-399	-297	-399	-297
Årets resultat													786	508	1 709	1 374
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	14 491	11 506	1 053	1 024	4 204	4 349	4 066	3 725	2 217	1 971	-	-	26 031	22 575	1 221	692
Varav investeringar/ förvärv/avyttring/värde- förändring under året	2 985	1 226	29	16	-145	191	341	403	246	260	-	-	3 456	2 096	529	466

Not 5 Segmentsredovisning

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

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Där efter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Inga rörelse-segment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar

om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som vd erhåller.

Verksamheten redovisas i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar mm överensstämmer med balansräkningen.

Vi särredovisar våra delägda fastigheter i ett eget segment, då dessa redovisas som intresseföretag och därför inte är inkluderade i totalt belopp i segmentsredovisningen.

Not 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och kontrakten består i sin helhet av kommersiella lokaler. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg. Framtida hyresintäkter redovisade per förfalloår som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2021			2020		
	Hyresintäkt	Antal	Andel, %	Hyresintäkt	Antal	Andel, %
2021	0	0	0	246	244	21
2022	185	223	15	191	161	16
2023	209	169	17	200	145	17
2024	284	175	22	166	83	14
2025	95	71	7	76	29	7
2026	185	26	15	95	12	8
2027-	312	42	25	190	27	16
Total	1 269	706	100	1 164	701	100
P-hus/övrigt	41			42		
Total	1 310			1 206		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 146 mkr, vilket motsvarar 12 procent av de totala hyresintäkterna för 2021.

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadslag

	Koncernen	
	2021	2020
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadslag		
Fastighetskostnader	-278	-274
Central administration	-58	-54
Summa	-336	-328
Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader)	-86	-73
Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader)	-131	-130
Underhåll	-32	-44
Fastighetsskatt	-81	-74
Övrigt	-6	-7
Summa	-336	-328
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	-160	-148
Underhåll	-32	-44
Fastighetsskatt	-81	-74
Kundförluster	-1	-3
Övrigt	-4	-5
Summa	-278	-274

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 –58 mkr (–54). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 9 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	65	115	–	–
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	0	0	–	–
Summa realiserade värdeförändringar	65	115	–	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 175	891	–	–
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	180	–89	180	–89
Orealiserade värdeförändringar finansieringsavtal	–71	74	–	–
Summa orealiserade värdeförändringar	1 284	877	180	–89

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Anteciperad utdelning	–	–	400	400
Ränteintäkter	0	7	149	120
Utdelning	–	–	55	324
Summa finansiella intäkter	0	7	604	843
Varav avseende koncernbolag	–	–	149	119
Räntekostnader nyttjanderätter	–1	–1	–	–
Räntekostnader upplåning	–208	–206	–179	–148
Summa finansiella kostnader	–209	–207	–179	–148

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

Not 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt för året	-43	-17	-26	-2
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	2	3	-	2
Uppskjuten skatt	-358	-282	-37	19
Summa	-399	-297	-63	18

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	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	2 108	1 671	774	616
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	-434	-358	-159	-132
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0	0	96	148
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	9	40	-	-
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	1	-1	-	-
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	2	3	-	2
Skatteeffekt resultat från intressebolag	22	14	-	-
Övrig justering	1	5	-	-
Skattekostnad	-399	-297	-63	18

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 0,5 mkr (0,4), uppskjuten skattefordran har beräknats på hela beloppet.

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	
	2021	2020	2021	2020
Obeskattade reserver	3	-65	-	-
Derivat	-37	18	-37	19
Förvaltningsfastigheter	-325	-271	-	-
Övriga temporära skillnader	1	35	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-358	-282	-37	19

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	12	50	12	49
Övriga finansiella anläggningstillgångar	17	2	2	1
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-1 965	-1 678	-	-
Övriga temporära skillnader	-13	-7	-	-
Obeskattade reserver	-71	-74	-	-
Derivat	-	0	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-2 020	-1 707	14	51

I övriga finansiella anläggningstillgångar ingår uppskjuten skattefordran för skattereduktion på inventarieanskaffning 2021.



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 2021	-1 678	0	-7	-74	-1 759
Redovisat i resultaträkningen	-287	0	-6	3	-290
Per 31 december 2021	-1 965	0	-13	-71	-2 049
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2021	0	50	2	-	52
Redovisat i resultaträkningen	-	-38	14	-	-24
Per 31 december 2021	0	12	16	-	28
Netto per 31 december 2021	-1 965	12	3	-71	-2 020

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2021	-	0	0	-	0
Redovisat i resultaträkningen	-	0	-	-	0
Per 31 december 2021	-	0	0	-	0
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2021	-	50	1	-	51
Redovisat i resultaträkningen	-	-38	1	-	-37
Per 31 december 2021	-	12	2	-	14
Netto per 31 december 2021	-	12	2	-	14

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2020	-1 462	-1	-2	-9	-1 474
Redovisat i resultaträkningen	-216	1	-5	-65	-285
Per 31 december 2020	-1 678	0	-7	-74	-1 759
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2020	0	33	2	-	35
Redovisat i resultaträkningen	-	17	0	-	17
Per 31 december 2020	0	50	2	-	52
Netto per 31 december 2020	-1 678	50	-5	-74	-1 707

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2020	-	-1	0	-	-1
Redovisat i resultaträkningen	-	1	-	-	1
Per 31 december 2020	-	0	0	-	0
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2020	-	32	1	-	33
Redovisat i resultaträkningen	-	18	0	-	18
Per 31 december 2020	-	50	1	-	51
Netto per 31 december 2020	-	50	1	-	51

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10.

Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader.

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick.

Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en inflation om 2 % (2). Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Detta innebär att tomtmark uppvärderas när detaljplan vinner laga kraft och det därmed finns en byggrätt på fastigheten.

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

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

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 60 % av beståndet med värdetidpunkt per 2021-12-31 och visade ett värde som översteg den interna värderingen med 1,7 % eller 271 mkr. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med 2,25 % eller 194 mkr.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2021-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år (10). I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år (15) eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2 % (2) under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 3,8 % (4,0) och 7,5 % (7,5)
Kalkylränta	Mellan 6,0 % (6,0) och 9,5 % (9,5)
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6 % (4,8).

Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående verkligt värde	21 887	20 009
Fastighetsförvärv	1 795	395
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	1 003	995
Värdeförändring fastigheter	1 240	1 006
Klassificeras som innehav för försäljning	-104	-218
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	-582	-299
Utgående verkligt värde	25 239	21 887

	2021			2020		
	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Ingående verkligt värde	20 662	1 226	21 887	18 871	1 138	20 009
Fastighetsförvärv	1 795	-	1 795	395	-	395
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	783	220	1 003	627	368	995
Värdeförändring fastigheter	1 233	7	1 240	769	237	1 006
Klassificeras som innehav för försäljning	-	-104	-104	-	-218	-218
Försäljning och omklassificering	-278	-304	-582	-	-299	-299
Utgående verkligt värde	24 195	1 044	25 239	20 662	1 226	21 887

Not 12 forts.

Aktiverad ränta under året uppgår till 20 mkr (23) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet 3 (3) större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 4 397 mkr (4 105) att investera.

Under 2021 är det totalt 16 stycken (16) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 2 mkr (2).

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelserna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %.

Platzers fastighetsbestånd värderas till 26 031 mkr (22 575) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 302 mkr (1 129).

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hysesintäkter	50 kr per kvm	800 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	350 mkr
Direktavkastningskrav	0,25 %-enheter	750–850 mkr

Leasingavtal

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

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

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

	2021	2020
Inom 1 år	1 492	1 152
Mellan 1 och 2 år	1 239	916
Mellan 2 och 3 år	1 018	817
Mellan 3 och 4 år	766	606
Mellan 4 och 5 år	645	479
Mer än 5 år	3 018	2 696
	8 178	6 666

Not 13 Leasing

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

Tillgångar med nyttjanderätt	2021	2020
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 Platzter är leasetagare. Dessa avser främst tomträttsavtal.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ses som ränta. Kostnaden uppgick under året till -1 (-1).

Tomträttsavtalet har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Alla nyttjanderätter värderas vid övergången till ett belopp som motsvara leasingskulden exkluderat de leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har understigit -1 mkr.

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.

Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	22	19
Inköp	12	3
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	22
Ingående avskrivningar	-10	-7
Försäljningar och utrangeringar	0	-
Årets avskrivningar	-4	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14	-10
Utgående restvärde enligt plan	20	11

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda driftskostnader	2	3	-	-
Förutbetalda bankkostnader	13	10	7	3
Upplupna driftsintäkter	54	36	0	-
Övriga poster	-	-	-	2
Summa	69	49	7	5

Not 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	14	44	-	-
Avgår reservering för osäkra fordringar	-6	-5	-	-
Hyresfordringar netto	8	39	-	-

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 8 mkr (39), i föregående år inkluderades 32 mkr avseende en ÅTA¹⁾-faktura till en hyresgäst. Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2022 är i nivå med motsvarande period föregående år.

¹⁾Förkortning för ändra, tillägg och avgående.

Reserv osäkra hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde 1 januari	-5	-1	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-2	-6	-	-
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	1	3	-	-
Utgående värde 31 december	-6	-5	-	-

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

Åldersfördelning hyresfordringar

	Koncernen	
	2021	2020
Ej förfallna hyresfordringar	-	1
1-30 dagar	5	36
31-60 dagar	0	0
>60 dagar	9	6
varav reserverat	-6	-5
Summa	8	39

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	171	148	9	9

Not 18 Finansiella instrument

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

Koncernen	2021-12-31			2020-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Hysesfordringar	8	–	8	39	–	39
Övriga fordringar	97	10	107	87	8	95
Likvida medel	171	–	171	148	–	148
Summa	276	10	286	274	8	282

	2021-12-31			2020-12-31		
	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
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	12 739	–	12 739	10 850	–	10 850
Övriga skulder ¹⁾	211	388	594	145	260	405
Derivatinstrument	–	61	61	–	240	240
Summa	12 950	444	13 394	10 995	240	11 495

¹⁾ Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om –36 mkr (–28). Post som värderas till verkligt värde via resultaträkningen avser det finansieringsavtal som beskrivs i not 2.

Moderbolaget	2021-12-31			2020-12-31		
	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⁾	9 650	7	9 657	7 908	5	7 913
Likvida medel	9	–	9	9	–	9
Summa	9 659	7	9 666	7 917	5	7 922

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

	2021-12-31			2020-12-31		
	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
Skulder i balansräkningen						
Upplåning	4 979	–	4 979	2 710	–	2 710
Övriga skulder ³⁾	2 922	–	2 922	3 778	–	3 778
Derivatinstrument	–	61	61	–	240	240
Summa	7 901	61	7 962	6 488	240	6 728

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

Not 19 Checkräkningskredit

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	100	100
Utnyttjad del	–	–

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 070 mkr (2 840) varav byggkreditiv om 310 mkr (1 130).

Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

	Koncernen	
	2021	2020
Fastigheter	792	688
	792	688

I april 2019 ingicks avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) när projektet är färdigställt, vilket sker i första kvartalet 2022. Platzer kvarstår som

50 % ägare och redovisning av fastigheten sker fortsättningsvis enligt kapitalandelsmedoden. Tillgången är en del av totala förvaltningsfastigheter i segmentet Projektfastigheter.

Not 21 Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning

	Koncernen	
	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	313	188
	313	188

I april 2019 ingicks avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) när projektet är färdigställt, vilket sker första kvartalet 2022 till då gällande marknadsvärde. Platzer kvarstår som 50% ägare och redo-

visning av fastigheten sker fortsättningsvis enligt kapitalandelsmedoden. Per bokslutsdagen 2021-12-31 har ännu ej någon köpeskilling erhållits och ej heller något försäljningspris avtalats annat än att marknadsvärdet vid tillträdesdatumet ska gälla.

Not 22 Aktiekapital

		Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2020-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2020-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	-118			
2020-12-31	Totalt utestående aktier	119 816			
2021-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2021-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	12	2 400	2 412
	Återköpta aktier	-118			
2021-12-31	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 23 Räntebärande skulder

	Koncernen					
	2021-12-31			2020-12-31		
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-3 545	-138	-3 683	-4 274	-114	-4 388
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-8 070	-205	-8 275	-5 448	-174	-5 622
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-1 124	-44	-1 168	-1 128	-64	-1 192
Summa	-12 739	-387	-13 126	-10 850	-352	-11 202

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 1 730 mkr (1 726), s.k. "gröna obligationer", vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Utöver de säkerställda krediterna ingår ej säkerställda gröna obligationer om 1 300 mkr (0) 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 1 359 mkr (640) redovisas som långfristiga då de måste täckas av utnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2022, samt nästa års planerade 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.

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde eftersom lånen till all väsentlig del löper med rörlig ränta.

Av följande tabell framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 3,0år (3,2) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,3). I lcke räntebärande långfristig skuld ingår finansieringsavtal som värderas till verkligt värde. Denna skuld är per balansdagen värderad till 383 mkr och beräknas förfalla till betalning när återköp av 50 % fastigheten verkställs under Q3 2022.



Not 23 forts.

År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel, % ¹⁾
0–1 år	6 969	55	2,31	3 895	3 545	18
1–2 år	300	2	0,73	6 696	4 896	47
2–3 år	250	2	0,08	1 271	661	9
3–4 år	720	6	0,93	1 617	1 617	12
4–5 år	–	–	–	896	896	6
5–6 år	750	6	1,06	–	–	–
6–7 år	1 380	11	1,13	631	631	4
7–8 år	800	6	0,68	–	–	–
8–9 år	850	6	0,95	493	493	4
9–10 år	720	6	1,15	–	–	–
10+ år	–	–	–	–	–	–
Totalt	12 739	100	1,69	15 499	12 739	100

¹⁾ Exklusive företagscertifikat om 1 359 mkr.

Not 24 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	–	0
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	–8	–35
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	–53	–205
Summa	–61	–240

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

I balansräkningen redovisas verkligt värde som 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 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 räntederivat- en har Stiborräntan såsom den noterades på boksluts- dagen använts över hela derivatets löptid.

År	Nominellt belopp	Odiskonterat kassaflöde	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
Inom 1 år	–	–51	–	–
1–2 år	300	–50	–6	0,73
2–3 år	250	–49	2	0,08
3–4 år	520	–47	–4	0,75
4–5 år	–	–45	–	–
5–6 år	750	–41	–14	1,06
6–7 år	1 380	–32	–30	1,13
7–8 år	800	–21	10	0,68
8–9 år	850	–15	–4	0,95
9–10 år	720	–6	–15	1,15
10+ år	–	–	–	–
Totalt	5 570	–357	–61	1,02¹⁾

¹⁾ I Totalt genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om –0,10 % i det rörliga benet av derivaten.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	19	16	8	7
Upplupna fastighets- och projektkostnader	133	42	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	20	16	5	4
Förskottsbetalda hyror	232	208	–	–
Övriga poster	6	6	0	0
Summa	409	289	13	11

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	11 817	10 631	–	–
Koncerninterna reversfordringar	–	–	3 791	2 658
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25	25	–	–
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	10	8	–	–
Summa	11 852	10 664	3 791	2 658

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Bankgarantier	–	8	–	–
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	524	252	6 070	6 282
Summa	524	260	6 070	6 282

Not 28 Transaktioner med närstående

Inget bolag har bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB (publ). De bolag som har betydande inflytande över bolaget är Ernström & 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 Ernströmkoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor. På årsstämman den 26 april 2018 fattades också beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställts. I april 2019 ingicks avtalet om försäljningen av 50 % av Gårda 2:12 vilket kommer att ske när projektet är färdigställt, vilket sker första kvartalet 2022 och då till gällande marknadsvärde. Samtidigt tecknades även avtal där Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän förhyr lokaler i fastigheten. Det finns således inte en part som har slutligt bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB koncernen.

Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Utöver de närstående relationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster och projektledningstjänster.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmkoncernen 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) 1 730 mkr (1 726) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2021 till SFF uppgick till 21 mkr (14) för obligationerna.

I april 2020 inleddes ett joint venture med Bockasjö. Till det gemensamma bolaget Sörreds Logistikpark Holding AB har såldes under 2020 två fastigheter, Sörred 8:12 och Sörred 7:21. I JVt ska dessa fastigheter utvecklas varefter Platzer blir 100 % ägare till de färdigutvecklade fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Sörred Logistikpark Holding AB är inte närstående enligt aktiebolagslagens lydelse men enligt IFRS.

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 29 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 16 mkr (15) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

Not 30 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PWC				
Revisionsuppdraget	1	1	–	–
Skatterådgivning	0	0	–	–
Övriga tjänster	0	–	–	–
Summa	1	1	–	–

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

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

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

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Förändring av periodiseringsfond	20	20
Koncernbidrag	148	–12
Summa	168	9

Not 32 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond inkomstår 2015	–	20
Summa	–	20

Not 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 3 februari 2022 frånträdde 50% av fastigheten Gårda 2:12 genom försäljning av 50% av andelarna i KB Platzer Gårda 2:12.

Not 34 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Bosgården 1:71	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	50
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
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
AB Platzer Väst Holding	556710-4558	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 18:23	556061-4603	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100



Not 34 forts.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Gårda 18:24	556611-6850	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 39:3	556837-3335	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken A	559256-2176	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken B	559256-2184	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken C	559256-2192	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:10	559256-2200	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken E	559256-2382	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken F	559329-4548	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken G	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 39:1	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

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Högsbo 3:5	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6	559218-1118	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 3	559115-9032	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 5	559115-9016	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 8	559115-9024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 2B	559224-4759	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 2	559115-9040	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 Kvarter 10	559132-6466	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Tre	559115-3761	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 1	559115-9073	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 7	559115-9081	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 11	559116-2572	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16	559115-8943	Göteborg	100
Platzer Syd Fastighets AB	559324-3164	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 718:1 Holding	559323-1490	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 36:2	559173-4438	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	556961-1030	Göteborg	100
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100
AB Platzer Artosa	556717-0211	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 2:3	559064-3473	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:11	556994-2351	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 764:720	559057-0379	Göteborg	100

Not 34 forts.

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	38	38
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515	515
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43	43
AB Platzer Väst	100	100	1 000	424	424
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	166	166
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
				1 886	1 886
				2021	2020
Ingående anskaffningsvärden				1 886	1 886
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				1 886	1 886
Utgående redovisat värde				1 886	1 886

Not 35 Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20		166	74
KB Biet	946444-6859	Göteborg	50			220
Sörred Logistikpark Holding AB	559240-4874	Göteborg	50			110
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3			91
						496

Ägarandel i Sörreds Logistikpark Holding AB utgörs av joint venture med Bockasjö AB. Från Q4 2021 har ny bedömning skett av ägarandel i Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB och andelar redovisas som intresseföretag.

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	289	147
Resultatandel	103	66
Förvärv	–	41
Aktieägartillskott	27	35
Omklassificering	77	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	496	289
Utgående redovisat värde	496	289

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

Not 36 Förslag till vinstdisposition

	2021-12-31	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	445 076 051	62 508 626
Årets resultat	710 731 423	634 180 737
Kronor	3 555 752 350	3 096 634 239
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 2,20 kr per aktie (2,10)	263 594 899	251 613 312
I ny räkning överförs	3 292 157 451	2 845 020 927
Kronor	3 555 752 350	3 096 634 239

NOT 37 Rapport över kassaflöden

Koncernen	2021-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2021-12-31	2020-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2020-12-31
Finansieringsverksamheten								
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 633	-2 130	557	2 060	2 939	-2 655	3 349	3 633
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 029	3 894	-557	10 366	6 906	3 472	-3 349	7 029
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	188	125	–	313	188	–	–	188
	10 850	1 889	–	12 739	10 033	817	–	10 850
Moderbolaget	2021-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2021-12-31	2020-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2020-12-31
Finansieringsverksamheten								
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	700	–	-689	11	550	-160	310	700
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 010	2 269	689	4 968	1 830	490	-310	2 010
	2 710	2 269	–	4 979	2 380	330	–	2 710



Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2022-03-23.

Göteborg 2022-02-23

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 redovisnings-sed 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 den tryckta versionen av detta dokument på s. 75–115.

Charlotte Hybinette
Ordförande

Per-Gunnar Persson
Verkställande direktör

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Henrik Forsberg Schoultz

Maximilian Hobohm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-23

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76-116 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens 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 inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Platzer Fastigheter Holding AB (publ) koncernstruktur och interna kontrollmiljö, så att vi utför tillräckliga revisionsinsatser för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå

en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

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

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 behandlas inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Revisionsberättelse

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2021-12-31 till 25 239 MSEK utgörande 94,0 % av koncernens tillgångar.

Värdet förändringen uppgick till 1 240 MSEK för räkenskapsåret 2021, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 4,6%. 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 projektets värdering.

Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitets-säkra den interna värderingen och valda direktavkastningsnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter. Avvikelser mellan den interna och externa värderingen är obetydliga.

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 stöder värderingarna. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, extern värdering och avstämning av direktavkastningskravet görs för ett urval av fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.

I vår revision har vi granskat värderingen av samtliga fastigheter. 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 vidare tagit del av den avstämning av direktavkastning som görs på utvalda fastigheter av extern part.

Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har bedömt de använda avkastningskraven och om vakansantaganden är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 987 MSEK. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiveter bedömts, stickprovsvis 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 1-75 samt 121-150. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten för 2021 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna

Revisionsberättelse

kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation

är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisionsberättelse

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 2021.

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 revisorssed 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder

som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 16 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

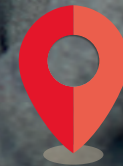
Göteborg den 23 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



Hållbarhets- noter



Hållbarhetsnoter

På Platzer är hållbarhetsarbetet en del av vår dagliga verksamhet, därför har vi valt att integrera beskrivningar av våra viktiga hållbarhetsfrågor, mål och initiativ i de företagsbeskrivande texterna. Här samlar vi fördjupad information om vår hållbarhetsrapportering, hållbarhetsstyrning och våra resultat.

Vårt hållbarhetsindex

Hur mäter man egentligen framsteg inom ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet på ett samlat sätt? På Platzer har vi utvecklat ett hållbarhetsindex som bygger på vårt hållbarhetslöfte, det vill säga på våra tretton långsiktiga mål inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Det innebär att vi kan prioritera, planera och vara mer strategiska inom respektive delområde, men också tydligare visa utveckling i hållbarhetsarbetet för våra intressenter. Utfall av de flesta hållbarhetsmålen kommuniceras löpande till berörda och kvartalsvis till alla medarbetare. Vissa av målen mäts årsvis och kommuniceras efter årets slut.

För att belysa att alla delar är lika viktiga utgör varje mål en tredjedel av indexet. För att få fram indexet bryter vi ner de ingående parametrarna till mindre och mätbara beståndsdelar. Målen kräver olika mätmetoder där vissa är mer etablerade och andra kontinuerligt utvecklas vidare.

Under 2021 ökade index från 88,9 till 89,8 tack vare fortsatt positiv utveckling i de flesta områden, inte minst andelen gröna hyresavtal och fler samverkansprojekt.

Mål	2021		2020	
	Utfall	Index	Utfall	Index
Ekonomisk hållbarhet				
Vi ska ha minst 30 % soliditet	41	7,7	42	7,7
Vår belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 %	49	7,7	48	7,7
Vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NRV) ska öka med minst 10 % per år	14	7,7	15	7,7
Vår räntetäckningsgrad ska vara minst 2,0 ggr	4,1	7,7	4,1	7,7
Vi ska ha minst 20 % i vinst på våra fastighets- och projektinvesteringar	100	7,7	71	7,7
Ekologisk hållbarhet				
Samtliga våra fastigheter ska vara miljöcertifierade (%)	89,1	6,9	90	6,9
Långsiktigt ska 100 % av vårt hyresvärde vara gröna hyresavtal	63,7	4,9	58	4,5
Långsiktigt ska våra koldioxidutsläpp inte överstiga 0,5 kg/kvm LOA	0,8	5,4	0,7	6,2
Vi ska varje år sänka energianvändningen med 2 % i jämförbart bestånd	2,0	7,7	6,6	7,7
Social hållbarhet				
Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom våra tio utvalda delområden (antal samverkansprojekt)	9 av 10	6,9	7 av 10	5,4
Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	2 av 3	5,1	2 av 3	5,1
Vi ska bidra till kompetensförsörjning i branschen genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till minst 10 studerande per år	15	7,7	10	7,7
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 enligt GPTW)	78	6,8	80	6,9
Index		89,8		88,9

Hållbarhetsnoter

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

För att vi ska nå vår vision och göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs det att vi fokuserar på rätt frågor. När det kommer till vårt hållbarhetsarbete gör vi det genom att identifiera de hållbarhetsfrågor där vi har störst påverkan och de frågor där intressenterna har höga förväntningar på oss. Läs mer om vår intressentdialog på sid 21–23.

Under året har vi genomfört en analys av vår hållbarhetsrapportering jämfört standarder som GRI Standards och EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. Som ett resultat av analysen har vi kompletterat vår hållbarhetsrapportering med följande ämnen:

- Mångfald och inkludering
- Certifiering av fastigheter
- Lokalsamhälle

Jämfört med föregående år har vi även gått över till de nya GRI-standarderna Waste 2020, Water and Effluents 2018 samt Occupational Health and Safety 2018.

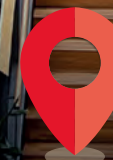
Om rapporten

Denna hållbarhetsrapport är upprättad enligt GRI Standards: Core och Årsredovisningslagen, 6 kap. Rapporteringscykeln följer vårt räkenskapsår och den senaste rapporten släpptes 25 februari 2021. [GRI-index finns tillgängligt på vår hemsida](#). Rapporten är inte granskad av tredje part.

Har du frågor eller funderingar? Hör gärna av dig till Emma Aaben, hållbarhetsansvarig, emma.aaben@platzer.se.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Område	Sidhänvisningar
Affärsmodell	25-28
Miljö	12-13, 21-23, 29-31, 47-48, 50-51, 120-126
Medarbetare	12-13, 21-23, 29-31, 33-36, 120-124, 127-129
Sociala frågor	12-13, 21-23, 29-31, 59-60, 120-124, 127-129
Mänskliga rättigheter	12-13, 21-23, 120-124, 128
Antikorruption	11-12, 21-23, 121-124
Hållbarhetsrisker	84



OMRÅDE: MEDICINAREBERGET
FASTIGHET: ÄNGGÅRDEN 36:2
(BIOTECH CENTER)



Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsstyrning

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i vår vision och affärsidé. Genom vårt hållbarhetslöfte och strategiska dokument som vår affärsplan och kärnvärden har vi satt upp en riktning för hållbarhetsarbetet. Hållbarhet är också ett viktigt ämne i våra områdesplaner och fastighetsplaner som uppdateras årligen. Som stöd i det löpande arbetet har vi en samling policyer och processbeskrivningar.

Under året har vi förstärkt vår organisation med en hållbarhetsansvarig och en inköpsansvarig. Vi har också fortsatt utveckla arbetet med att systematiskt utvärdera och följa upp våra viktigaste leverantörer. Implementering av en visselblåstjänst som kan användas för att rapportera misstänkta oegentligheter pågår.

	Ekonomisk hållbarhet	Miljömässig hållbarhet	Social hållbarhet	
Väsentliga hållbarhetsfrågor	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ekonomiskt resultat ▪ Anti-korruption ▪ Miljömässig lagefterlevnad ▪ Socioekonomisk lagefterlevnad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energi ▪ Utsläpp av växthusgaser ▪ Vatten ▪ Avfall ▪ Certifiering av fastigheter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokalsamhälle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anställning ▪ Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen ▪ Mångfald och inkludering ▪ Anti-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	Platzer och affärspartners, lokalsamhälle	Fastighetsportföljen	Fastighetsportföljen, lokalsamhälle	Platzer som arbetsplats
Viktiga policyer, styrdokument och principer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanspolicy ▪ Inköspolicy ▪ Attestordning ▪ Miljöpolicy ▪ Platzers Green Debt Framework ▪ Försiktighetsprincipen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miljöpolicy ▪ Inköspolicy ▪ Gröna hyresbilagor ▪ Områdes- och fastighetsplaner ▪ Energideklarationer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Områdes- och fastighetsplaner ▪ Gröna hyresbilagor ▪ Hyresavtal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbetsmiljöpolicy ▪ Inköspolicy ▪ Chef- och medarbetarhandbok ▪ Ledarskapspolicy ▪ Åtgärdsplan mot diskriminering
Utvärdering	Uppföljning av strategiska mål, intern och extern revision	Uppföljning av strategiska mål	Uppföljning av strategiska mål	Uppföljning av strategiska mål
Ansvar	Cfo i samråd med övriga inom ekonomifunktionen samt koncernledningen.	Platzers tekniska chefer i samråd med koncernledning, projektledare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga.	Platzers områdeschefer i samråd med koncernledning, kommersiella förvaltare, projektledare och fastighetsansvariga.	HR-avdelningen, inköpsavdelningen.

Hållbarhetsnoter

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för Platzers fortlevnad och legitimitet. Viktiga frågor inom detta område är ekonomiskt värdeskapande, antikorrupktion samt socioekonomisk och miljömässig lagefterlevnad.

Ekonomiskt värdeskapande

	2021	2020	Förändring, %	2019
Skapat ekonomiskt värde				
Hysesintäkter	1 201	1 142	5	1 124
Fördelat ekonomiskt värde				
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)	237	244	-3	213
Medarbetare (löner och ersättningar)	84	77	9	68
Styrelse och vd (arvoden och ersättningar)	7	7	0	7
Aktieägare (utdelning)	252	240	5	204
Kreditgivare (räntenetto)	208	200	4	182
Samhället (skatter)	124	92	35	160
Lokalsamhället (sponsring och samverkansprojekt)	2	2	0	2

Antikorrupktion

Platzer tar avstånd från alla former av korrupktion och arbetar i enlighet med FN:s Global Compact. Vår inköspolicy, tillsammans med attestordningen för projektanmälan, upphandling och fakturahantering, säkerställer god kontroll och affärsetiska köp samt motverkar korrupktion effektivt. Ingen strukturerad utbildning inom anti-korrupktion har genomförts under 2021. Det har inte bekräftats några fall av korrupktion i verksamheten under verksamhetsåret.

Miljömässig och socioekonomisk lagefterlevnad

Viktig lagstiftning och regleringar innefattar exempelvis aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, Boverkets byggregler och miljöbalken. Verksamheten omfattas av anmälningsplikt för köldmedier och tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Det har inte rapporterats några fall av oegentligheter eller överträdelser mot lagar och regler under året.

	2021	2020	2019
Bekräftade fall av korrupktion	0	0	0
Rapporterade överträdelser mot lagar och regler, miljö	0	0	0
Rapporterade överträdelser mot lagar och regler, socialt och ekonomiskt	0	0	0

Miljömässig hållbarhet

Energi

Energianvändningen uppgick till 71 824 MWh under 2021, det motsvarar en minskning om 4 procent i absoluta tal jämfört med 2020. I jämförbart bestånd minskade vi energianvändningen med 2 procent. Vi köper in 100 procent ursprungsmärkt vindkraft och har solceller installerat på 7 fastigheter som tillsammans genererat 333 MWh under året. Under året har användningen av fjärrvärme ökat med 4 procent medan fastighetselen minskade med 13 procent och fjärrkylan med 14 procent.

Energianvändning, MWh	2021	2020	Förändring, %	2019
Fastighetsel	27 884	32 150	-13	42 219
Fjärrvärme	41 437	39 850	4	40 777
Fjärrkyla	2 503	2 900	-14	3 245
Total energianvändning	71 824	74 900	-4	86 241
kWh per kvm Atemp	80,6	82,5	-2	98,3

Redovisningsprinciper

Upplysningen omfattar energiförbrukning från våra fastigheter inklusive det egna huvudkontoret. Våra hyresgäster står i majoriteten av fallen för sin egen elförbrukning. Fastighetsel exkluderar den energi som solpanelerna på våra fastigheter genererat. Energiintensiteten, kWh per kvm, avser uppvärmd area. Data har samlats in genom våra energileverantörer.

Hållbarhetsnoter

Utsläpp

Våra utsläpp av växthusgaser från vår egna verksamhet (Scope 1 och 2) ökade med 27 procent, från 546 ton CO₂e till 691 ton. Och utsläppsintensiteten ökade från 0,7 kg CO₂e till 0,8 kg CO₂e per kvadratmeter. Ökningen beror på ökad användning av fjärrvärme, något ökade utsläpp från köldmedier samt höjda miljövärden för fjärrvärme från energileverantörerna.

Ton CO ₂ e	2021	2020	Förändring, %	2019
Scope 1 (direkta)				
Egna- samt poolbilar	14	11	27	17
Köldmedier	269	226	19	382
Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	283	238	19	399
Scope 2 (indirekta)				
Fastighetsel	6	23	-74	80
Fjärrvärme	402	286	41	316
Fjärrkyla	0	0	0	0
Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2), market based	408	309	32	396
Totala utsläpp av växthusgaser från verksamheten	691	546	27	795
Intensitet, kg CO ₂ e/ kvm LOA	0,8	0,7	14	1,0
Klimatkompensation	691	546	27	795
Nettoutsläpp	0	0	0	0

Redovisningsprinciper

Upplysningen omfattar växthusgasutsläpp från våra fastigheter inklusive vårt huvudkontor samt drivmedelsförbrukning från egenägda bilar och poolbilar. Intensiteten avser uthyrningsbar area (LOA). Data och emissionsfaktorer har inhämtats från Transportstyrelsen, Energimyndigheten, Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen och våra energileverantörer¹⁾. Växthusgasutsläppen har beräknats i enlighet med Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1 omfattar direkta utsläpp av växthusgaser genom förbränning av bränsle i våra egna servicebilar samt poolägda bilar, samt köldmedier. Våra egna servicebilar drivs på biogas och naturgas och våra poolbilar är helt elektrifierade.

Scope 2 omfattar indirekta utsläpp av växthusgaser genom inköp av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla.

¹⁾ Miljövärden för fjärrvärme från Göteborg Energi och Mölndal Energi var inte klart vid tidpunkten för publicering, därav är miljövärden för 2020 använt i beräkningarna.

Vattenanvändning

Under 2021 använde vi 252 797 kubikmeter vatten, en minskning om 14 procent jämfört med föregående år. Vattenförbrukningen för våra förvaltade fastigheter följs upp kontinuerligt. Vi använder vatten från de kommunala vattenverken i de tre kommuner där vi är verksamma: Göteborg, Mölndal och Härryda. Avloppsvattnet förs till respektive kommuns reningsverk där det renas och återförs till kretsloppet.

Kubikmeter	2021	2020 ¹⁾	Förändring, %	2019
Vattenanvändning	252 797	293 475	-14	279 443
Liter per kvm LOA	289	355	-19	340

¹⁾ Vattenanvändningen för 2020 har korrigerats på grund av släpande inrapportering.

Redovisningsprinciper

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

Avfall

Totalt genererades 830 ton avfall i vår förvaltning under året, varav 0,1 procent farligt avfall. 34 procent förbereddes för återanvändning, 65 procent energiåtervinning genom förbränning, 1 procent blev till biogas och 0,5 procent skickades till deponi.

Genererat avfall

Ton	2021	2020	Förändring, %	2019
Brännbart	490,8	570,3	-14	570,4
Wellpapp	156,2	154,3	1	138,1
Kontorspapper	37,6	52,2	-28	225,4
Papperförpackningar	19,1	4,7	306	23,8
Plast	16,1	12,7	27	20,5
Elektronik	7	13,7	-49	14,6
Farligt avfall	1	0,2	400	0,4
Övrigt utsorterat	102,2	99,5	3	232,6
Totalt	830	908	-9	1 226
kg per kvm LOA	0,97	1,1	-3	1,49

Hållbarhetsnoter

Hanterat avfall

Ton	2021	2020	Förändring, %	2019
Återvunnet avfall	281	513	-45	494
Energiåtervinning genom förbränning	536	376	43	710
Biogas	10	11	-14	12
Avfall till deponi	4	8	-54	10
Totalt	830	908	-9	1 226

Rapporteringsprinciper

Rapporterade data omfattar avfall från våra hyresgäster och Platzers egen verksamhet. Intensiteten avser uthyrningsbar area. Data har samlats in från vår avfallsleverantör. Alla fraktioner hanteras externt.

Avfall vid nybyggnation och rivning

Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 35 procent av avfallet i Sverige. De största avfallsmängderna genereras vid nybyggnation och rivning. För de arbeten som kräver bygglov eller anmälan är vi skyldiga att upprätta en kontrollplan i enlighet med plan- och bygglagen och EU:s avfallsdirektiv från 2018. Kontrollplanen beskriver bland annat hur avfall ska omhändertas, hur entreprenören säkerställer materialåtervinning av hög kvalitet och vilka byggprodukter som kan återanvändas. För samtliga arbeten (även de som inte kräver bygglov) ställer vi krav på entreprenören avseende avfallshantering. Utifrån klimatpåverkan är återbruk ett spännande och aktuellt område som vi avser utveckla och integrera mer systematiskt i våra projekt, gärna i samverkan med andra aktörer i branschen.

Certifierade fastigheter

Att certifiera våra förvaltningsfastigheter ger oss en kvalitetsstämpel som visar på att fastigheterna har bra prestanda och att vi som bolag har ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen av våra fastigheter. Det uppskattas av såväl hyresgäster som finansmarknad. Bland annat ger det oss möjlighet att använda fastigheterna som säkerhet för grön finansiering.

Vi strävar efter att certifiera samtliga fastigheter i vårt bestånd. Under 2021 har vi uppgraderat certifieringen av flertalet av våra fastigheter, många som förut varit certifierade enligt Green Building är nu certifierade enligt BREEAM In Use Very Good. Antalet fastigheter med BREEAM certifieringar mer än dubblerades under 2021 jämfört med föregående år. Nybyggnation certifieras enligt BREEAM Very Good, Miljöbyggnad Silver eller högre nivå i respektive certifieringssystem. Vid förvärv utvärderar vi fastigheternas aktuella klassning och förväntade insatser för att nå certifieringskriterierna inom ramen för vår tekniska due diligence-process.

Antal fastigheter ¹⁾	2021	2020	2019
Miljö			
BREEAM Excellent	3	2	—
BREEAM In Use Very Good	24	7	8
BREEAM In Use Good	2	5	6
LEED Platinum	1	1	1
LEED Gold	3	3	3
Miljöbyggnad Silver	5	5	5
Miljöbyggnad Brons	—	3	3
Green Building	7	20	20
Hälsa			
WELL Building	2 ²⁾	1 ²⁾	—
FitWell	1	—	—

¹⁾ Några fastigheter har både miljö och hälsocertifiering.

²⁾ Fastigheterna inväntar slutlig certifiering.

Redovisningsprinciper

Miljöcertifieringar avser certifieringar av förvaltningsfastigheter vid räkenskapsårets slut. Se vår fastighetsförteckning på sid 142 för en sammanställning av våra fastigheter uppdelat på förvaltningsfastigheter, projektfastigheter och delägda fastigheter.

Hållbarhetsnoter

Social hållbarhet

Medarbetare och arbetsvillkor

Vid årets slut var vi 87 (86) medarbetare på Platzer, varav 86 var tillsvidareanställda och en anställd hade visstidsanställning. Samtliga arbetade i Göteborgsregionen. Under året har vi anställt 9 medarbetare och 6 medarbetare har valt att lämna bolaget, det motsvarar en personalomsättning om 7 procent.

Medarbetare, anställningstyper

	2021
Kvinnor	38
Män	48
Totalt, tillsvidareanställningar	86
Kvinnor	1
Män	0
Totalt, visstidsanställningar	1
Totalt, alla medarbetare	87

Nytt mätetal från 2021 därav redovisas ej tidigare år

Nyanställda

	2021	
	Antal	Andel, %
Kvinnor	6	67
Män	3	33
Totalt	9	100

Slutade

	2021	
	Antal	Andel, %
Kvinnor	1	17
Män	5	83
Totalt	6	100

	2021	
	Antal	Andel, %
-30 år	0	-
31-50 år	6	67
51 år-	3	33
Totalt	9	100

	2021	
	Antal	Andel, %
-30 år	0	-
31-50 år	6	100
51 år-	0	-
Totalt	6	100

Redovisningsprinciper

Medarbetardata avser antal anställda vid årets slut och data har samlats in genom 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 som vi slutit via Almega.



Hållbarhetsnoter

Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Arbetsmiljöledningssystem

På Platzer bedriver vi ett systematiskt arbetsmiljöarbete i linje med arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1). Som arbetsgivare är vi skyldiga att planera, leda, kontrollera och följa upp verksamheten på ett sätt som främjar arbetsmiljön på våra arbetsplatser. Vår arbetsmiljöpolicy hjälper oss i arbetet och beskriver ansvarsfördelningen mellan arbetsgivare och arbetstagare. Arbetsmiljöledningssystemet omfattar de individer som är anställda på Platzer.

Riskbedömning och utredning av incidenter

Arbetsmiljörelaterade risker identifieras genom regelbundna riskinventeringar och arbetsmiljöronder i bolaget. Våra medarbetare har också ett ansvar att anmäla risker, tillbud, sjukdom och olycksfall samt föreslå och ge synpunkter på åtgärder som bidrar till ständiga förbättringar av arbetsmiljön. Medarbetare som identifierar risker i sitt arbete uppmuntras att rapportera detta till sin närmaste chef, alternativt Platzers hr-chef som är arbetsmiljösamordnare på arbetsplatsen. Arbetsmiljörisiker identifieras också genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och hälsoundersökningar.

Utbildning i hälsa och säkerhet

Alla våra medarbetare ska ha goda kunskaper i hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Därför ingår arbetsmiljö som en del i vår introduktionsutbildning för nya medarbetare. Vissa medarbetare får fördjupad utbildning i arbetsmiljö, exempelvis erbjuds chefer utbildning i delegerade arbetsmiljöuppgifter och individer med befattningar som fastighetsansvariga, projektledare och tekniska förvaltare får fördjupande utbildning i applicerbara föreskrifter.

Kommunikation och delaktighet

Information om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen finns tillgänglig på vårt intranät. Medarbetare kan också kontakta sin närmaste chef eller hr-avdelningen för ytterligare information.

Samtliga chefer med personalansvar har ett delegerat ansvar för arbetsmiljöuppgifter kopplat till närmast rapporterande medarbetare. Chefer erbjuds därför utbildning i arbetsmiljöfrågor. 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 i den årliga medarbetareundersökningen. Alla medarbetare har också möjlighet att delta i Hälsogruppens

aktiviteter. Hälsogruppen utgörs av några medarbetare på bolaget som ansvarar för att anordna hälsofrämjande aktiviteter för medarbetarna ett par gånger varje termin, det kan vara alltifrån motionslopp och bowling till quiz-tävlingar.

Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen är också en del i det kollektivavtal som omfattar samtliga anställda på Platzer.

Hälsofrämjande aktiviteter

Vi arbetar aktivt med hälsofrämjande aktiviteter och initiativ bland annat genom vår Hälsogrupp som planerar och genomför aktiviteter med hälsoinriktning. Genom förmånsportalen Benify tillhandahåller Platzer lättillgänglig information om hälso- och sjukvårdstjänster. Chefer och hr har också en löpande dialog med medarbetarna om tillgängliga hälsotjänster och behov av dessa.

Vi erbjuder också friskvårdsbidrag och uppmuntrar medarbetarna att använda detta. Alla medarbetare erbjuds hälsoundersökning via företagshälsovården vartannat år. Företagshälsovården har upphandlats av extern part för att säkerställa kvaliteten på tjänsten.

Arbetsvillkor och arbetsmiljö för entreprenörer

När vi upphandlar tjänster, exempelvis vid nyetablering, byggnation och renovering, ställer vi upphandlingskrav avseende arbetsvillkor och arbetsmiljön för anställda hos entreprenörer. Arbetsgivaransvaret och ansvaret för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen ligger på entreprenören, men regleras i våra avtal. Vi ställer bland annat krav på att entreprenören upprättar en arbetsmiljöplan och utser en byggarbetsmiljösamordnare för entreprenaden.

Vi ställer också krav på att entreprenören erbjuder sina anställda kollektivavtalsliknande villkor. Detta innebär att medarbetarna ska erbjudas arbetsvillkor i linje med tillämpligt centralt kollektivavtal vad gäller lön, semester och arbetstid samt att semesterlagstiftningen och arbetstidslagen följs. De entreprenörer som anlitar underentreprenörer är skyldiga att säkerställa att dessa har motsvarande villkor för sina anställda. Entreprenörerna är också skyldiga att kunna redogöra för att kraven har uppfyllts.



Hållbarhetsnoter

Mångfald och inkludering

För att kunna utveckla attraktiva fastigheter och hållbara områden är det viktigt att även vår arbetsplats präglas av mångfald och inkludering. Vi har en tydlig nolltolerans mot diskriminering, repressalier, trakasserier och kränkande särbehandling. Rutiner för hur vi praktiskt arbetar med dessa frågor ingår i vårt systematiska arbetsmiljöarbete där målet alltid är att förebygga att fel begås. Under 2021 rapporterades inga fall av diskriminering, trakasserier, repressalier eller kränkande särbehandling.

Mångfald, kön

%	2021		2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	38	62	43	57	33	67
Ledningsgrupp	38	62	38	62	40	60
Medarbetare	46	54	41	59	43	57

Mångfald, ålder

%	2021			2020			2019		
	-30 år	31-50 år	51- år	-30 år	31-50 år	51 år-	-30 år	31-50 år	51 år-
Styrelse	-	50	50	-	57	43	-	50	50
Ledningsgrupp	-	75	25	-	75	25	17	67	17
Medarbetare ¹⁾	6	72	22	-	-	-	-	-	-

¹⁾ Nytt mätetal från 2021 därav redovisas ej medarbetare och åldersindelning för tidigare år.

	2021	2020	2019
Rapporterade fall av diskriminering, trakasserier, repressalier eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen	0	0	0

Lokalsamhällen

Genom gemensamma arenor för dialog och samverkan skapar vi de bästa förutsättningarna för att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. 2021 omfattades 9 av våra 10 områden i Göteborg av samverkansprojekt, läs mer på sidan 61.

	2021	2020	2019
Antal områden som omfattas av samverkansprojekt	9/10	7/10	6/10

Vi deltar också i olika typer av intresseorganisationer och arenor för lokal samverkan. Bland dessa kan nämnas Sweden Green Building Council, Fastighetsägarna och Almega fastighetsarbetsgivarna samt Västsvenska Handelskammaren. Stöd till utbildning och forskning är ett annat viktigt område, därför är vi engagerade vid Centrum för Management i Byggssektorn (CMB) vid Chalmers tekniska högskola och Fastighetsakademien som utbildar studenter inom fastighetsutveckling och förvaltning. Vi deltar också i forskningsprojektet Värmemarknad i Sverige som utvecklar en gemensam färdplan för Sveriges värmemarknad.

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 2021 vars omfattning beskrivs på sidan 122 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 23 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Charlotte Hybinette, ny styrelseordförande 2021

Ett långsiktigt ansvar för vår affär

Du har varit med i styrelsen sedan 2016, hur vill du beskriva bolagets resa sedan dess?

Den har varit spännande och händelserik. När jag valdes in var Platzer fortfarande ett relativt ungt bolag i sin nya form och som bara funnits några år på Stockholmsbörsen. Bolaget hade landat i sin strategi att endast verka i Göteborgsområdet. Under 2016 förvärvades AB Volvos fastighetsbestånd i Arendal och Torslanda, och Platzer klev in i ett helt nytt segment – logistik och industri. Det innebar en viktig breddning av verksamheten och vi satte upp ett nytt affärsområde och rekryterade spetskompetens. Jag kan konstatera att genom förvärvet är Platzer idag ägare till några av Sveriges bästa logistiklägen vilket ger attraktiva möjligheter för framtiden.

Sedan 2016 har vi även utvecklat några av de projekt som lyfter Göteborgs stadsbild. Jag tänker på bland annat Gårda Vesta, Kineum, Merkur och Gamlestads Torg. Vi har satt ett betydligt större fokus på att utveckla fastigheter som komplement till att förvärva, att långsiktigt bygga områden i samverkan med andra, vilket varit en framgångsrik strategi. Ett anslag som dessutom engagerar, och som det är lätt att vara stolt över. Samtidigt har en större projektportfölj medfört mer fokus på riskhantering, även i styrelsearbetet.

Som ny ordförande, vad ser du som de viktigaste uppgifterna?

Jag har en stor ödmjukhet inför uppgiften att få komma in som oberoende ordförande i ett bolag som haft en väldigt fin utveckling under lång tid. Mitt huvudansvar är att genom att leda styrelsen säkerställa en god bolagsstyrning och därigenom bidra till att fortsätta skapa långsiktigt aktieägarvärde. Att ge vd och ledning rätt förutsättningar i deras arbete att förverkliga Platzers strategi är en viktig del i uppdraget, och i år har stort fokus legat på arbetet med att säkra tillgång till finansiering till attraktiva villkor och accelerera arbetet med vårt kunderbjudande. Pandemin bekräftade vikten av att vi är nära kunderna och lyssnar på deras behov. Efter att ha varit i tät dialog om tillfälliga insatser under den besvärliga första tiden av pandemin har det under det senaste året främst handlat om utveckling tillsammans. Det är en spännande tid där Platzer har en bra position med kunder som

ligger i framkant inom sina respektive branscher. Vi kan lära mycket av varandra.

Vad har annars präglat styrelsearbetet under året?

Att fortsätta ta ett långsiktigt ansvar för vår affär. I den interna strukturen har vi sedan tidigare inrättat olika utskott, och i år arbetat ännu mer för att ge styrelsen möjlighet att fokusera på rätt saker. Finansieringsfrågorna har fått stort utrymme i styrelsearbetet under året med flera viktiga beslut och initiativ. Styrelsens uppgifter blir också fler allteftersom lagstiftning och självregleringen utvecklas. Frågeställningar kopplade till klimatomställningen är exempel på sådana där bolaget har satt en tydlig agenda och visat ledarskap.

Varför är det så viktigt att ligga långt framme i hållbarhetsarbetet?

Att utveckla fastigheter hållbart är centralt då bygg- och fastighetssektorn står för runt en femtedel av de totala CO₂-utsläppen i Sverige. Sektorn måste ta sitt ansvar, vilket Platzer arbetar aktivt med och har gjort sedan länge. Vi optimerar miljöprestandan, uppgraderar äldre fastigheter, skriver gröna hyresavtal och miljöcertifierar för att leverera ett långsiktigt värde till våra kunder och samhället. Hållbarhetsdimensionerna är inbyggda i affären och intressentdialogen. Jag är stolt över att få verka i ett bolag som varit en föregångare i hållbarhetsarbetet inom fastighetssektorn och som arbetar i samverkan för stadens och planetens bästa.

Och vad ser du mest fram emot under 2022?

Att få fortsätta på den inslagna vägen och genom förverkligandet av Platzers strategier successivt bidra till att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Jag ser fram emot fler projekt som lyfter Göteborgs stadsbild. Det ska också bli spännande att se utvecklingen i Gamlestads Fabriker, och att börja arbeta med det nya segmentet på Medicinareberget. Det händer hela tiden mycket på Platzer, men allt vi gör handlar om att skapa långsiktiga värden för alla våra intressenter.

Göteborg februari 2022

Charlotte Hybinette, ordförande



Namn: Charlotte Hybinette

Född: 1973

Utbildning: Juris Kandidatexamen Stockholms universitet

Arbetar som: Interim chefsjurist på NatWest Nordisk Renting.

Tidigare erfarenheter från Platzer: Fem år som styrelseledamot i Platzer samt ordförande i risk och revisionsutskottet.

Andra styrelseuppdrag: Collector AB (publ), Collector Bank AB, Bellman Group AB (publ) och det egna bolaget Hybinette & Partners AB.

Bolagsstyrningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg som sedan 29 november 2013 är noterat på Nasdaq Stockholm. Sedan 4 januari 2021 återfinns aktien inom segmentet Large Cap.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Det är styrelsens uppfattning att Platzer under 2021 i alla avseenden har följt Koden och därför inte har några avvikelser att rapportera eller förklara. 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 och finanspolicy. Andra centrala regelverk för styrningen av Platzer är bland andra årsredovisningslagen, IFRS-regelverket och EU:s Marknadmissbruksförordning (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 företrädde 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 Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 38,5 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 21,7 procent av rösterna och Länsförsäkringar Skaraborg med 13,7 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick vid årsskiftet till 118 429 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2021 till 5 652 (6 680). Ägarfördelningen framgår av s. 71.

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.

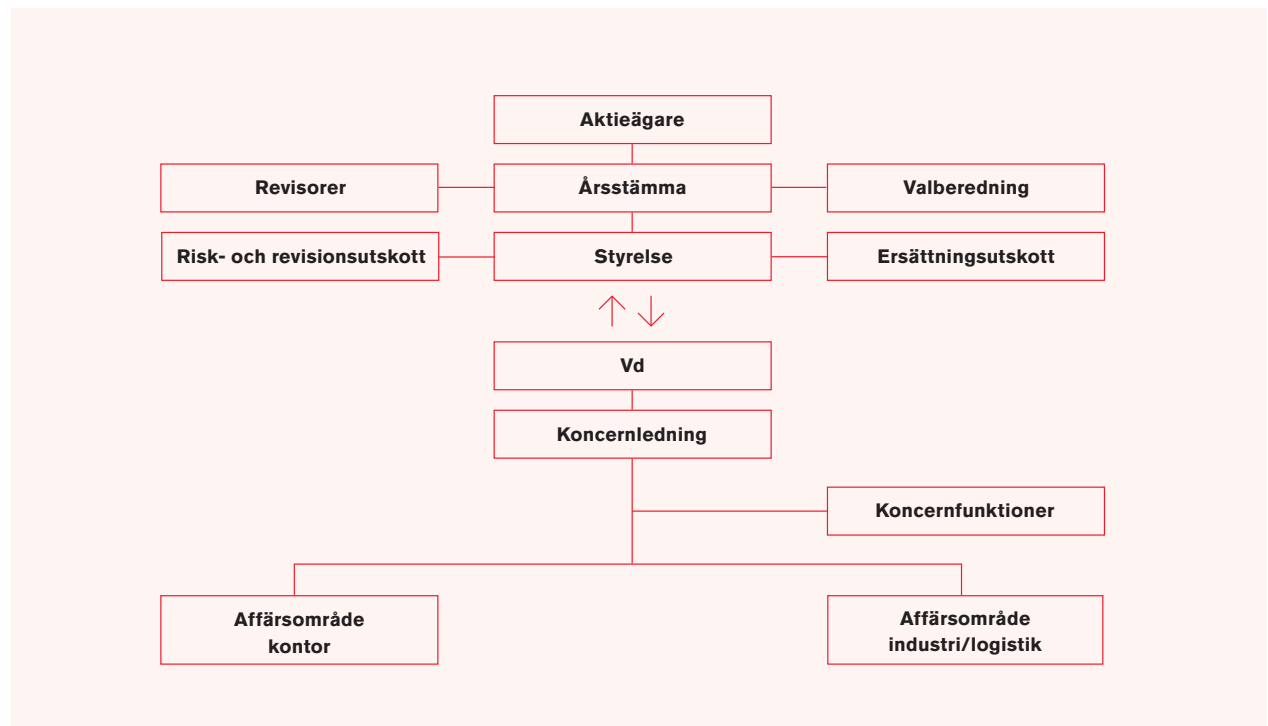
Årsstämman beslutar bland annat om:

- 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.

Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt med kallelsen 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.



Bolagsstyrningsrapport

Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämman kan detta normalt begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom länk på bolagets webbplats där information om bolagsstämma publiceras. Beslut vid bolagsstämman 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 2021

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 31 mars 2021. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 104 aktieägare, motsvarande cirka 95 procent av det totala antalet röster i bolaget. I syfte att värna om Platzers aktieägars hälsa hölls årsstämman utan fysisk närvaro av aktieägarna med stöd av den tillfälliga lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- beslut om utdelning om 2,10 kronor per aktie, det vill säga totalt 251 613 312 kronor.
- att arvode till styrelsen skulle utgå med 1 995 tkr, varav 500 tkr till styrelsens ordförande och 210 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ordförande i risk- och revisionsutskottet skulle utgå med 25 tkr.
- omval enligt förslag från valberedningen av Anders Jarl, Charlotte Hybinette, Ricard Robbstål, Caroline Krensler, Eric Grimlund och Anneli Jansson som styrelseledamöter. Maximilian Hobohm och Henrik Forsberg Schoultz valdes till nya ledamöter. Enligt valberedningens förslag valdes Charlotte Hybinette till ny ordförande. Fabian Hielte, tidigare ledamot och ordförande, avböjde omval.
- 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 av 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.
- beslut om ändring av bolagsordningen, enligt styrelsens förslag, med innebörd att möjlighet till poströstning infördes i bolagsordningen.

Protokoll från årsstämman och bolagsordning finns på Platzers hemsida, platzer.se.

Valberedning

I enlighet med Koden och årsstämmans beslut ska valberedningen offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå 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 tillämpar bolaget regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning. Målet för policyn är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Regeln föreskriver också att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Denna policy är även vägledande för valberedningen i dess arbete.

I förslaget till styrelse har valberedningen strävat efter att täcka in ett antal kompetenser och egenskaper som bedöms bidra till Platzers fortsatta utveckling. Utöver kunskaper om fastighetsbranschen och de branscher som Platzer är exponerade emot, så

finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, hållbarhet, juridik och finansiering. Dessutom besitter styrelsens ledamöter ett brett kontaktnät lokalt såväl som nationellt.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Inför årsstämman 2022 har valberedningen bestått av Charlotte Hybinette, såsom styrelsens ordförande, Kristina Brandt, utsedd av Ernström & C:o AB, Hans Ljungqvist, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Jonas Rosman, utsedd av Länsförsäkringar Skaraborg. I valberedningen har Kristina Brandt utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platzer noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 74 procent av rösterna i Platzer. Valberedningen uppfyller bolagsstyrningskodens krav på sammansättning och oberoende.

Valberedningens instruktion samt förslag till beslut inför årsstämman 2022 finns tillgängliga på Platzers webbplats.

Valberedningens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

Ledamot	Utsedd av	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Deltagande/antal möten
Kristina Brandt, valberedningens ordförande	Ernström & C:o	Ja	4/4
Charlotte Hybinette, styrelseordförande	I egenskap av styrelsens ordförande	Ja	4/4
Hans Ljungqvist	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	Ja	4/4
Jonas Rosman	Länsförsäkringar Skaraborg	Ja	4/4

Styrelse

Styrelsen i ett aktiebolag ska kontinuerligt bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och se till att vid ge 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.

Bolagsstyrningsrapport

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 31 mars 2021, utökades med en ledamot och består nu av åtta ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo, Fredrik Sjudin, har fungerat som styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen ska tillse att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter med förbehållet att vissa frågor bereds i styrelsens ersättningsutskott respektive risk- och revisionsutskott.

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

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

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 verkställs 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 genomfört en utvärdering av sitt arbete genom externt institut. Utvärderingen har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete och en sammanfattning av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst åtta gånger per år. Under 2021 hölls det nio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. 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
Fabian Hielte, ordförande till 31/3	2008	Ja	Nej	2/2
Charlotte Hybinette, ordförande från 31/3	2016	Ja	Ja	9/9
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	9/9
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	8/9
Caroline Krensler	2017	Ja	Ja	7/9
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	9/9
Anneli Jansson	2020	Ja	Ja	9/9
Maximilian Hobohm	2021	Ja	Nej	7/7
Henrik Forsberg Schoultz	2021	Ja	Nej	7/7

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på s. 139 i årsredovisningen och på platzer.se.

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. 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

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 sju 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 utgörs av vd, cfo, hr-chef, kommunikations och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef logistik/industri, affärsutvecklingschef samt

verksamhetsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad samt vid behov.

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

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2021 godkände den rapport som upprättats av styrelsen avseende tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget vilka beslutats av årsstämman 2020, 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.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter under förutsättning att sådana arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande fyrtio (40) procent av den fasta årliga kontantlönen och inte utges mer än en gång per år och individ. Beslut om ytterligare kontantersättning ska beslutas av styrelsen.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För 2021 uppnåddes ett 80-procentigt utfall av bonusprogrammet.

Vid uppsägning av ledande befattningshavares anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. 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 23 mars 2022 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2021.

Den totala utbetalda bruttoersättningen till vd och övriga ledande befattningshavare inklusive grundlön, pensionsavsättning samt övriga förmåner uppgick 2021 till 16,9 mkr. Av den totala ersättningen utgjorde 5,6 mkr ersättning till vd och 11,3 mkr ersättning till övriga ledande befattningshavare.

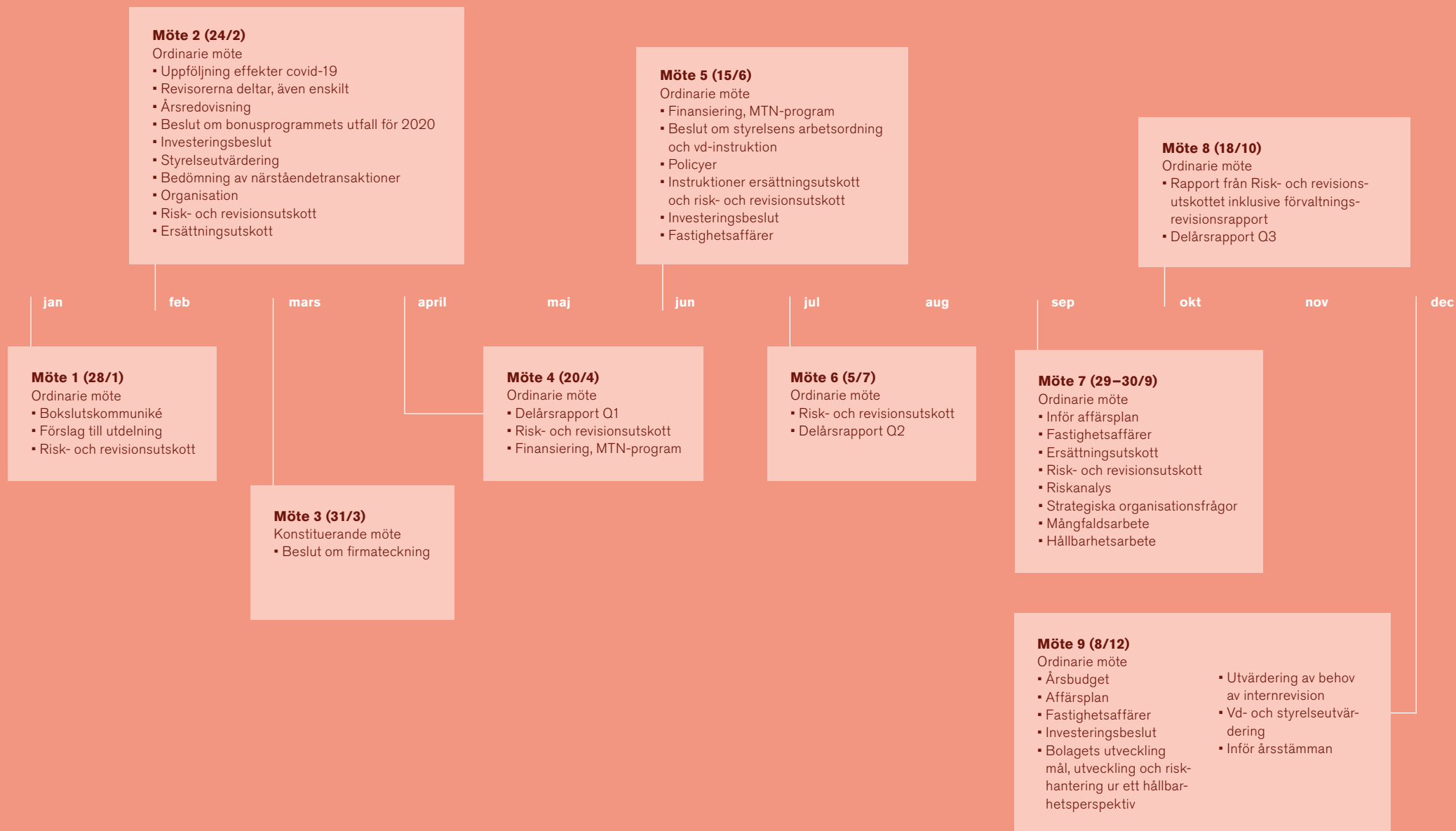
Revision

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, där en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Johan Rippe som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 31 mars 2021 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2022. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor. Vid årsstämman 2021 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 30.



Styrelseåret 2021



Styrelsens rapport om intern kontroll

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

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Styrelsen har inrättat ett risk- och revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa vd-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i vd-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till vd och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns 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 för att underlätta och säkerställa att alla medarbetare utgår från en gemensam värdegrund i sitt arbete.

Platzers organisation och geografiska placering möjliggör en effektiv intern kontroll. Platzer är organiserat i två affärsområden; affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Varje affärsområde har områdeschefer som ansvarar för områdesutveckling med kommersiella förvaltare med ansvar för ett antal fastigheter. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektanmälningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en

egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

Avsikten är att kontrollaktiviteterna ska förebygga, upptäcka och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkerställa de finansiella rapporterna men även säkerställa att de interna regelverken följs. Verksamhetens ekonomiska utfall följs löpande upp av organisationen. Det sker dels genom ett decentraliserat resultatansvar med tydliga riktlinjer och mandat, dels genom ekonomifunktionens kontroll- och uppföljningsarbete. Utöver den löpande uppföljningen sker kvartalsvis en strukturerad process kring 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 månadsbasis 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 kommunikationspolicy. Ledningsgruppen ansvarar för att berörda medarbetare är informerade om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker genom muntlig och skriftlig information samt genom Platzers intranät. Platzers hemsida 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 styrelsemöten minst en gång 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 23 februari 2022

Charlotte Hybinette
Ordförande

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Henrik Forsberg Schoultz

Maximilian Hobohm

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 131–137 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

enligt International Standards on Auditing och god revisions-
sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss till-
räcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Göteborg den 23 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



Styrelse



Styrelse



Charlotte Hybinette f. 1973
Styrelseordförande sedan 2021
Ledamot sedan 2016
Interim chefsjurist NatWest Nordisk Renting
Utbildning: Juris kandidatexamen, Stockholms universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Collector AB (publ), Collector Bank AB, Bellman Group AB (publ) och Hybinette & Partners AB.
Antal aktier: Aktie B 1550



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



Eric Grimlund f. 1967
Styrelseledamot sedan 2018
Advokat, Polaris Advokatbyrå HB
Utbildning: Byggnadsingenjör samt Juris kandidatexamen från Stockholms universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt och Länsförsäkringar Trygghetstjänster AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ).
Antal aktier: 0



Caroline Krensler f. 1967
Styrelseledamot sedan 2017
Vd och grundare av Vinggroup
Utbildning: Studier i internationell ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, London, Montreal och Lyon.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i dotterbolagen Provinn AB, Qing AB, Goovinn AB, Invinn AB och Pollen AB. Styrelseledamot i dotterbolagen Eclipse optics AB, Eyevinn technology AB, Humblebee AB och Ecovinn AB samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren och Chalmers Ventures AB.
Antal aktier: Aktie B 1 000



Ricard Robbstål f. 1970
Styrelseledamot sedan 2015
Vd Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Utbildning: Universitetsstudier inom Psykologi och Beteendevetenskap MBA (bolagsintern) från Harvard och Stanford samt Insead, Marknadsekonom DIHM.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, LFant AB, New York Ekonomisk Förening, LFGB Innovation och LFGB Larm och Säkerhetstjänst. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag, Länsförsäkringar Grupplivförsäkringsaktiebolag, Skadedjursbekämpning i Väst AB, Delsjö Golf AB, Svenska Sjöräddningssällskapet och Länsförsäkringars Forskningsfond och stiftelse.
Antal aktier: 0



Anneli Jansson f. 1974
Styrelseledamot sedan 2020
Vd Humlegården Fastigheter
Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Catella AB och Centrum för AMP. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB.
Antal aktier: Aktie B 1 500



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 Kusinhus AB, Hobohm Brothers Equity AB, Nordpolen Ventures AB och AH Automation AB. Del av ägarfamiljen Hobohm/Hielte, ägare av Ernström & C:o.
Antal aktier: Aktie B 919 421 (via bolag)



Henrik Forsberg Schoultz f. 1985
Styrelseledamot sedan 2021
Vd för Ernström & C:o
Utbildning: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i CellMark Investment AB och Ernströmgruppen AB.
Antal aktier: 0



Ledningsgrupp

Ledningsgrupp



P-G Persson f. 1965

Vd

Anställd: 2008

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B privat och via bolag 321 569 och 500 000 köpoptioner.



Kristina Arelis f. 1977

Kommunikations- och marknadschef

Anställd: 2015

Utbildning: Studier i ekonomi och lingvistik, Stockholms universitet. Marknadsekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 23 518.



Mikael Dotevall f. 1989

Affärsområdeschef kontor

Anställd: 2014

Utbildning: Civilingenjör inom lantmäteri vid Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 23 518.



Karin Pull f. 1979

Hr-chef

Anställd: 2016

Utbildning: Magister Human Resources, Göteborgs universitet.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 11 759.



Henrik Axelsson f. 1974

Affärsutvecklingschef

Anställd: 2020

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 23 518.



Johan Franzén f. 1978

Affärsområdeschef industri/logistik

Anställd: 2020

Utbildning: Ekonomistudier, Handels-högskolan i Göteborg.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 11 759.



Karoliina Callavik f. 1969

Verksamhetsutvecklingschef

Anställd: 2020

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 23 518.



Fredrik Sjudin f. 1974

Cfo

Anställd: 2018

Utbildning: Civilekonom Finans, Handels-högskolan vid Örebro universitet.

Aktieinnehav per 2021-12-31: Aktie B via bolag 23 518.

Fastighetsförteckning per 2021-12-31

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Totalt
				Kontor	Butik	Industri/ lager	Hotell	Restaurang	Vård	Övrigt	
• Krokslätt 148:13	Almedal	Möndalsvägen 40–42	1952	2 581		616				20	3 217
• Krokslätt 149:10	Almedal	Möndalsvägen 36–38	1952/1998/ 2020	7 120							7 120
• Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1–51	1870/1929/ 1942	8 394		119		86			8 599
• Krokslätt 34:13	Almedal	Möndalsvägen 91–93 / Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988/ 2021	10 978	725	1 308		375		0	13 386
• Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	78 420	68	206 978		3 100		924	289 490
• Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 370	420					5 941
• Brämregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 370		513			828	27	13 738
• Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541							4 541
• Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070							5 070
• Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 721							8 721
• Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusgatan 1A / Postgatan 2 A	1943/2015	2 566		53					2 619
• Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8–10 / Barnhusgatan 1	2009	4 977				2 847	792	0	8 616
• Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5–7 / Odinsgatan 2–4 / Burggrevegatan 9–11	1930/2017	13 182				505			13 687
• Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1–3, 11	1941/2010	21 077	365	7 010		450	3 882	2 105	34 889
• Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestads torg	2018	13 500	1 135	548		262		891	16 336
• Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2–4	1729/1960	31 146	146	2 436		516	2 005	3 370	39 619
• Olskroken 18:10	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2–4	1947	5 821		4 237		4 160		6 485	20 703
• Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Lilla Bommen 3	1988/2022	15 483							15 483
• Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Lilla Bommen 8	1993	5 400							5 400
• Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Kämpegatan 3–7	1988/2019	12 760		293				476	13 529
• Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Kilsgatan 4	2010	15 244	0	0		642		805	16 691
• Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 875							11 875
• Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003							14 925	14 925
• Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6–10	1986	15 361		272				604	16 237



Fastighetsförteckning

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm							Totalt
				Kontor	Butik	Industri/ lager	Hotell	Restaurang	Vård	Övrigt	
• Gårda 18:23	Gårda	Vådursgatan 6	1989	12 860		368				304	13 532
• Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1–2	1991	7 806		235		601		63	8 705
• Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2–6	1956/2015	3 480		242				165	3 887
• Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8–10	2015	8 838							8 838
• Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14–16	1965/2002	7 513				433		48	7 994
• Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklungs gata 11–19	1980	1 670		1 444					3 114
• Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklungs gata 6–10	1991/2009	6 347							6 347
• Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Asklungs gata 14	1971/2020	4 362							4 362
• Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974/2011	6 235		1 053		424		406	8 118
Inom Vallgraven 54:11	Centrum	Västra Hamngatan 3	1929				7 119				7 119
• Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 702				240		756	9 698
• Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmospiren 2	2016	8 922							8 922
• Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 731	290		253		20	7 751
• Bosgården 1:71	Mölndal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56					50	4 817
• Forsåker 1:196	Mölndal	Kvarnbygatan 10–14	1955/2002	5 275						61	5 336
• Hårddisken 1	Mölndal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608					4 754
• Livered 1:329	Mölndal	Streteredsvägen 100	1962/2016					620		13 317	13 937
• Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991/1996	1 641		1 089				356	3 086
• Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953							4 953
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984				3 280	28 022
Änggården 718:1	Centrum	Medicinaregatan 12	1965	6 184					17 043		23 227
Änggården 36:2	Centrum	Arvid Wallgrens Backe 2 / 20	1907/2003	21 568		126					21 694
Summa förvaltningsfastigheter				437 166	10 596	254 242	7 119	15 514	24 550	49 458	798 645

- Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter.
- Delvis miljöcertifierade förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförteckning

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2–6	2020		27 432
Olskroken 18:11	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2–4	–	1 690	0
Olskroken 18:9	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2–4	–	1 649	0
Högsbo 2:2	Högsbo	Gruvgatan 1	–	4 400	0
Högsbo 3:5	Högsbo	Fältspatsgatan 14	–	11 300	0
• Högsbo 3:11	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	7 503
• Högsbo 3:12	Högsbo	Fältspatsgatan 2–4	1964	8 400	10 324
Högsbo 3:13	Högsbo	Fältspatsgatan 2	–	3 100	0
• Högsbo 3:6	Högsbo	Fältspatsgatan 8–12	1964	8 200	6 612
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan	–	5 500	0
Högsbo 34:13	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 860
Högsbo 39:1	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	8 200	0
Högsbo 4:1	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 / Olof Asklunds gata 24	1965/1972	10 400	0
• Högsbo 4:4	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	0
Högsbo 4:6	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	6 500	0
Högsbo 757:118	Högsbo	Fältspatsgatan	–	2 800	0
Högsbo 757:121	Högsbo	Fältspatsgatan	–	1 000	0
Högsbo 757:122	Högsbo	Fältspatsgatan	–	1 000	0
Backen 2:18	Möln dal	Streteredsvägen 100	–	6 900	0
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen	–	60 000	0
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulycke vägen 7	–	172 000	700
Sörred 7:25	Torslanda	Sörreds rondellen	–	110 000	0

Summa projektfastigheter **54 431**

Totalt **853 076**

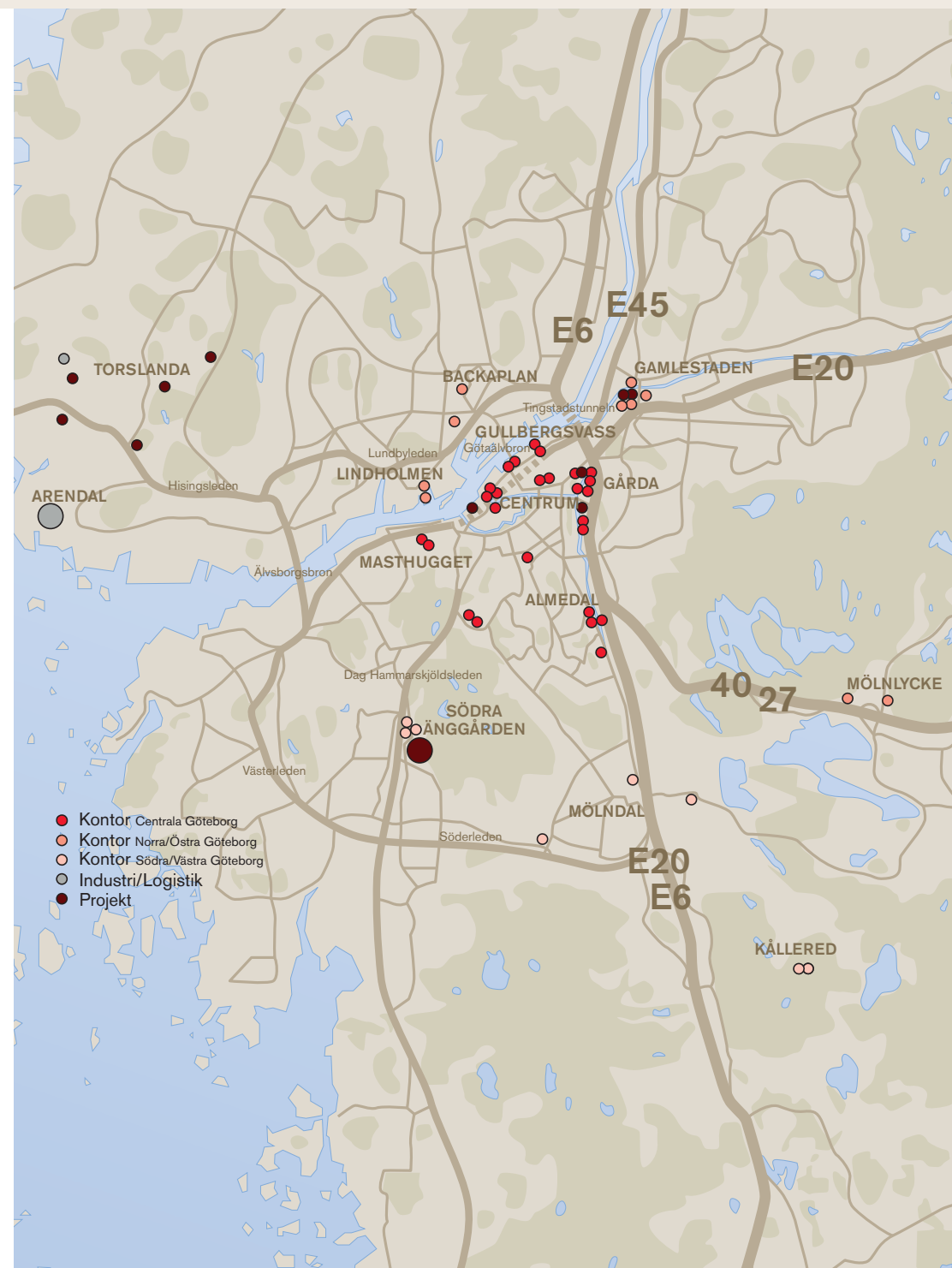
Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Uthyrningsbar yta, kvm

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Lager	Övrigt	Markareal	Totalt
Inom Vallgraven 49:1	Centrum	Skeppsbron 5-6	1929/ 2012/ 2022	9 452	296	1 021		10 769
• Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	5 955	1 462	2 328		9 745
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra					254 000	0
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden					65 000	0

Summa intressebolag **20 514**

• Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter



Definitioner

Platzer tillämpar ESMAs (European Securities and Markets Authority) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av

andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning).
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter och de som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾	Hyresintäkter i procent av hyresvärde.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighets-skatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.
Hyresintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.
Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta vid periodens slut. Hyresvärdet omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.

¹⁾ Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA), kr	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV), kr	Redovisat eget kapital justerat med verkligt värde på räntebärande skulder, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Förvaltningsresultat efter avdrag för nom skatt per aktie (EPRA EPS), kr	Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt dividerat med medelantal utestående aktier vid periodens utgång. Avdragen skatt har beräknats bl a med hänsyn till skattemässiga avdragsilla avskrivningar och investeringar med för året aktuell skattesats.
Nettouthyrning	Hyresintäkter för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Beräkning av nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	923	868
Central administration	-58	-54
Ränteintäkter	0	0
Summa	865	814
Räntekostnader	-209	-200
	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 706	1 365
Summa	1 706	1 365
Genomsnittligt eget kapital	10 340	9 050
	16,5	15,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	11 068	9 612
Återläggning av uppskjuten skatt	2 020	1 692
Återläggning av räntederivat	61	240
Summa	13 149	11 544
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	109,74	96,35

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning ingår även fastigheter som rubriceras som "Tillgångar som innehas för försäljning".

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr		
EPRA NRV	13 149	11 544
Beräknad uppskjuten skatt	-492	-420
Summa	12 556	11 124
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	105,63	92,84
Avyttringsvärde (EPRA NDV) per aktie, kr		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Eget kapital	11 068	9 612
Summa	11 068	9 612
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	92,37	80,22
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS) per aktie, kr		
Förvaltningsresultat	755	680
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-197	-86
Skattepliktigt resultat	558	594
Beräknad nominell skatt	-115	-122
Förvaltningsresultat efter avdrag för beräknad nominell skatt	640	558
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816
	5,34	4,65
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott	923	868
Fastigheternas genomsnittliga värde	24 303	21 527
	3,8	4,0

Ordlista

Avfallstrappan

Avfallstrappan är ett EU-direktiv som är antaget i den svenska miljöbalken och styr hur avfall ska tas om hand. Från att minimera till återanvända, återvinna, energiutvinna och slutligen deponera.

BREEAM

BREEAM är ett frivilligt miljöcertifieringssystem med ursprung i Storbritannien. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig betygsskala; Passed, Good, Very Good, Excellent och Outstanding. Redan betyget "Passed" innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.

BID

BID (Business Improvement Districts) är en form av samlat utvecklingsarbete där kommunen, fastighetsägare, bostadsföretag och byggare samarbetar långsiktigt och systematiskt för att utveckla ett område. I ett antal länder finns lagstiftning som ger ramar och förutsättningar för BID-samarbeten.

BTA

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard.

CBD

Central Business District är en stads mest centrala och attraktiva delar för kommersiella lokaler.

Derivatinstrument

Derivatinstrument är en form av värdepapper, till exempel swapavtal, vars värde är relaterat till underliggande egendom. Det används som skydd för önskad prisutveckling på den underliggande egendomen.

ESMA

ESMA är en oberoende EU-myndighet som ska stärka investerarskyddet och främja stabila och korrekt fungerande finansmarknader.

Fitwel

Fitwel är ett internationellt certifieringssystem som syftar till att öka välmående och hälsa för människor i byggnader. Certifieringen använder sig av olika strategier för att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaron.

FNs Global Compact

Syftet med FNs Global Compact är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption.

GHG-protokollet

GHG-protokollet (Green House Gas) är en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Protokollet är utvecklat av World Resources Institute (WRI) och World Business Council on Sustainable Development (WBCSD). Enligt GHG-protokollet redovisar man genom att dela in utsläppen i olika scope (områden). Detta ger en tydlig bild av vilka utsläpp som är direkta (scope 1) eller indirekta (scope 2 och 3). I stora drag innehåller scopen följande:

Scope 1: Förbränning av fossila bränslen (bensin, olja och kol) för t.ex. tillverkning i egenägda fabriker eller utsläpp från egenägda eller leasade fordon/maskiner.

Scope 2: Förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Utsläpp från inköp av varor och tjänster t.ex. tjänsteresor, hotellnätter, byggt transporter och materialförbrukning.

Great Place to Work (GPTW)

Great Place to Work är en internationellt erkänd metod för att utvärdera och utveckla sin arbetsplatskultur. I undersökningen är det medarbetarna själva som bedömer verksamheten.

Green Building

Green Building började som ett EU-initiativ 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. För att Green Building-certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reduceras och att det finns ett energiledningssystem.

GRI

GRI står för Global Reporting Initiative och är en organisation som tillhandahåller ett ramverk för redovisning av företags resultat gällande hållbarhet. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur olika upplysningar ska rapporteras.

IAS

IAS står för International Accounting Standards som ges ut av International Accounting Standards Board (IASB).

IFRS

International Financial Reporting Standards (IFRS) är en internationell standard för redovisning av företags och organisationers ekonomi. IFRS regleras av International Accounting Standards Board.

LEED

LEED är ett amerikanskt miljöcertifieringssystem som är utvecklat och administrerat av den icke vinstdrivande föreningen U.S. Green Building Council. LEED kan användas för olika sorters byggnader i såväl projekterings- som driftstadierna samt för befintlig byggnad. Leed bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.

LOA

Uthyrningsbar lokalarea, kvm.

Lokalsamhälle

Avser de intressentgrupper vi möter i och igenom vår verksamhet med primärt fokus på de som finns i vårt geografiska närområde.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt, men ändå verkkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöbyggnad omfattar faktorer såsom energi, inomhusmiljö och material. Byggnaderna ges betygen Brons, Silver eller Guld.

Prime rent

Den högsta kvadratmeterhyran för ytor av bästa kvalitet och läge i ett område, undantaget mindre lokaler.

Purple Flag

Purple Flag är en utmärkelse, en kvalitetscertifiering, med syfte att lyfta fram och synliggöra städer som på ett framgångsrikt sätt arbetar med utveckling av kvällsekonomin. Den lila flaggan är symbolen för en säker stad som håller en hög kvalitet under kvällar och nätter.

RFR

Rådet för finansiell rapportering är ett sakorgan som lyder under Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden. RFR anpassar och utvecklar rekommendationer kring god redovisningssed samt regelbunden finansiell rapportering för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad i Sverige.

Ränteswap

Ett swapavtal är ett derivatinstrument som innebär byte av kassaflöden mellan två parter. En ränteswap är ett swapavtal där en part som lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan part som lånar till rörlig ränta.

WELL Building

WELL Building är den första byggstandarden som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor. Certifieringen utgår från tio områden: luft, ljus, vatten, ljud, material, kost, rörelse, temperatur och trygghetoch gemenskap.

Kalendarium 2022

Årsstämma	23 mars kl. 15.00
Delårsrapport	januari–mars 20 april kl. 8.00
Delårsrapport	januari–juni 6 juli kl. 8.00
Delårsrapport	januari–september 18 oktober kl. 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
P-G Persson, vd, tel 0734-11 12 22
Fredrik Sjudin, cfo, tel 0721-27 77 78
Kristina Arelis, kommunikations- och marknadschef,
tel 0705-77 51 54



OMRÅDE: GAMLESTADEN
PROJEKT: GAMLESTADENS FABRIKER

Text och produktion: Solberg Kommunikation AB

Foto: Marie Ullnert (omslag samt s. 6-8, 11-13, 19-20, 22, 24-25, 28-29, 32-37, 41, 44, 48-49, 52, 58, 61, 62, 67, 70, 75, 120, 138, 140-141), Markus Esselmark (s. 3, 5, 59), Joakim Meier (s.10), Edvin Johansson (s.15), Anders Wester, Göteborgs bildbyrå (s. 40), Lars Ardarve (s. 50), Berättarministeriet (s. 60), Linda Broström (s. 60), Philip Liljenberg (s. 61) Nasdaq (s. 67), Linda Eliasson (s. 130, 139), Platzer (s. 16, 21, 61, 122)

Visionsbilder: Zynka Visual (s. 42, 54, 79), TMRW (s. 41, 148), TMRW/NCC (s. 43), Krook & Tjäder (s. 2), Andreason Arkitekter (s. 14), Liljewall (s. 23), Göteborgs Stad Trafikkontoret (s. 42), OkiDoki (s. 42), Bockasjö (s. 43), Råformat (s. 46)

Repro/tryck: Billes Tryckeri

Årsredovisningen är tryckt på Munken Polar, som är Svanenmärkt. Trycksaken är klimatneutral, vilket innebär att både papper och distribution är klimatkompenserat via FN-registrerade projekt (CDM).



Trycksak
1234 5678





Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437