20240510000105

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Org. Nr. 556746-6437

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-04-11

Johanna Hult Rentsch

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

Göteborg den 21 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 6 / 7

List of Signatures

Formell årsredovisning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
ANDERS JARL	BANKID	2024-02-21 13:41 GMT+01
Sofia Ulrika Ramsvik	BANKID	2024-02-21 21:38 GMT+01
MAXIMILIAN JANSSON HOBOHM	BANKID	2024-02-21 13:40 GMT+01
HENRIK FORSBERG SCHOULTZ	BANKID	2024-02-21 13:40 GMT+01
CAROLINE KRENSLER	BANKID	2024-02-21 13:39 GMT+01
JOHAN RIPPE	BANKID	2024-02-21 21:45 GMT+01
ANNELI JANSSON	BANKID	2024-02-21 13:39 GMT+01
ERIC GRIMLUND	BANKID	2024-02-21 21:14 GMT+01
Johanna Margareta Hult Rentsch	BANKID	2024-02-21 16:16 GMT+01
Ricard Robbstål	BANKID	2024-02-21 13:41 GMT+01
CHARLOTTE HYBINETTE	BANKID	2024-02-21 13:41 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 216D6599F37244AE87DC04477125E001

Förvaltningsberättelse

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

Allmänt om verksamheten

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

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har, likt föregående år, präglats av konsekvenserna av ökad inflation och stigande marknadsräntor som har en fortsatt negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Även en fortsättningsvis finns osäkerhet i framtida inflation med ökade fastighetskostnader samt en risk i att en förlängd lågkonjunktur skulle medföra en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekten genom att fokusera på vår kärnverksamhet, hyresintäkter, kostnadskontroll och finansiering samt genomför fördjupade kontinuerliga analyser. Vi säkrar våra hyresintäkter genom nära dialog med våra kunder och täta uppföljningar av betalningsförmåga. Under hösten har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys av vår verksamhet som ett led i att förbereda oss inför rapporteringen enligt det nya EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

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

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

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

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

Resultat

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218B6B5F3724AE37DC0A4712E5E001

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

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

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

Investeringar och kassaflöde

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

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

Finansiell ställning

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

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

Skatt

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

Organisation

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

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

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

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

Fastighetsbeståndet

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 92 % (92). Totalt hade Platzer 695 lokalhyresavtal (675) vid årsskiftet 2023/2024 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 675 mkr (1 379). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 59 mkr (55). De tjugo största hyresavtalen stod för 34 % (37) av det kontrakterade hyresvärdet.

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

Fastigheternas värde

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

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

Hållbarhet

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

Efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Utsikter för 2024

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216B6B5F372AAE37CC0A4771255E001

Intjäningsförmåga

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

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

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

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

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

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

Intjäningsförmåga 2023–12–31

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2187B5BF3724AE870D0A7712E0D1

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

Aktien och ägarna

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

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier motsvarande 0,1 % av registrerade aktier.

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen

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

Bolagsstyrning

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

Styrelsens arbete

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

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

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

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

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer.

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

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

Moderbolag och förslag till vinstdisposition

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

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

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	2 121 141 804
Årets resultat	338 764 037
Kronor	**4 859 850 717**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie	239 631 726
I ny räkning överförs	4 620 218 991
Kronor	**4 859 850 717**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2187B5BF3724AE37DC0447125E001

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

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

OMRÅDE: GÅRDA
FASTIGHET: KINEUM (GÅRDA 18:17)
HYRESGÄST: ESS GROUP/JACY'Z HOTEL & RESORT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216D9B3F372444E870C0A771725E0011

OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 1:17
HYRESGÄST: PLATZERS HUVUDKONTOR

Finansiering

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

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

Eget kapital

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

Lånefinansiering

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

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2023 till 13 952 mkr (11 823), motsvarande en belåningsgrad om 49 % (44), vilket är inom vårt mål om att över tid inte överstiga 50 %. De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 40 % och som högst 66 %.

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

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

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

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

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

Finanspolicy

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218B6B5F3724AE37DC0447125E0D1

FINANSIERING

tioner där vi sedan lånar beloppet. 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 tre utestående gröna obligationer via SFF till ett sammanlagt värde om 1 344 mkr (1 456). Samtliga våra gröna obligationer är noterade på Nasdaq Sustainable Bonds List.

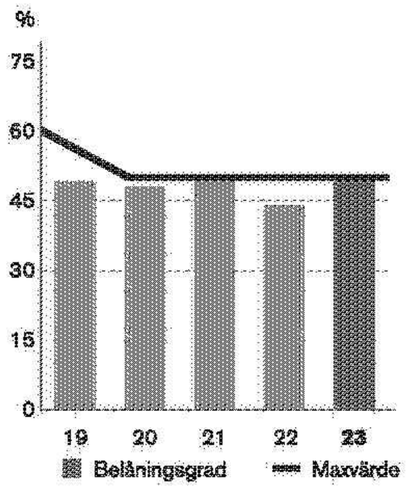
Under året refinansierade och omförhandlade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt. Sammantaget innebär detta att räntebärade skulder minskade med 2 129 mkr (2 296). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Räntebindning och derivat

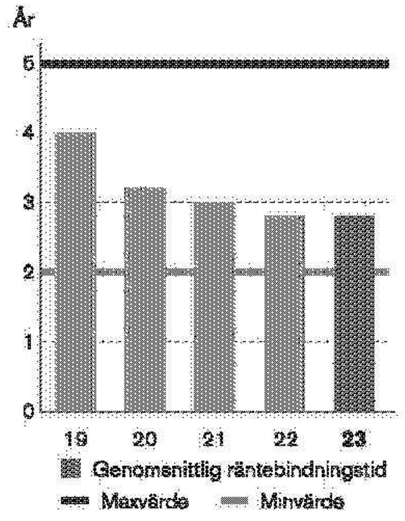
Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick den 31 december 2023 till 2,8 år (2,8). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive derivat 4,04 % (3,15) exklusive outnyttjade kreditlöften och 4,15 % (3,30) inklusive outnyttjade kreditlöften. När längre räntor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

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

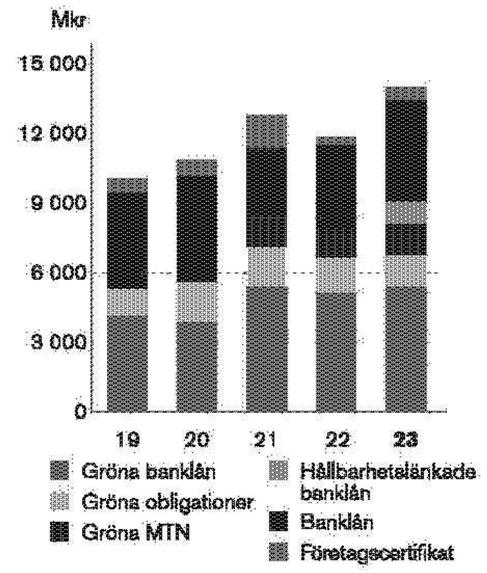
Belåningsgrad

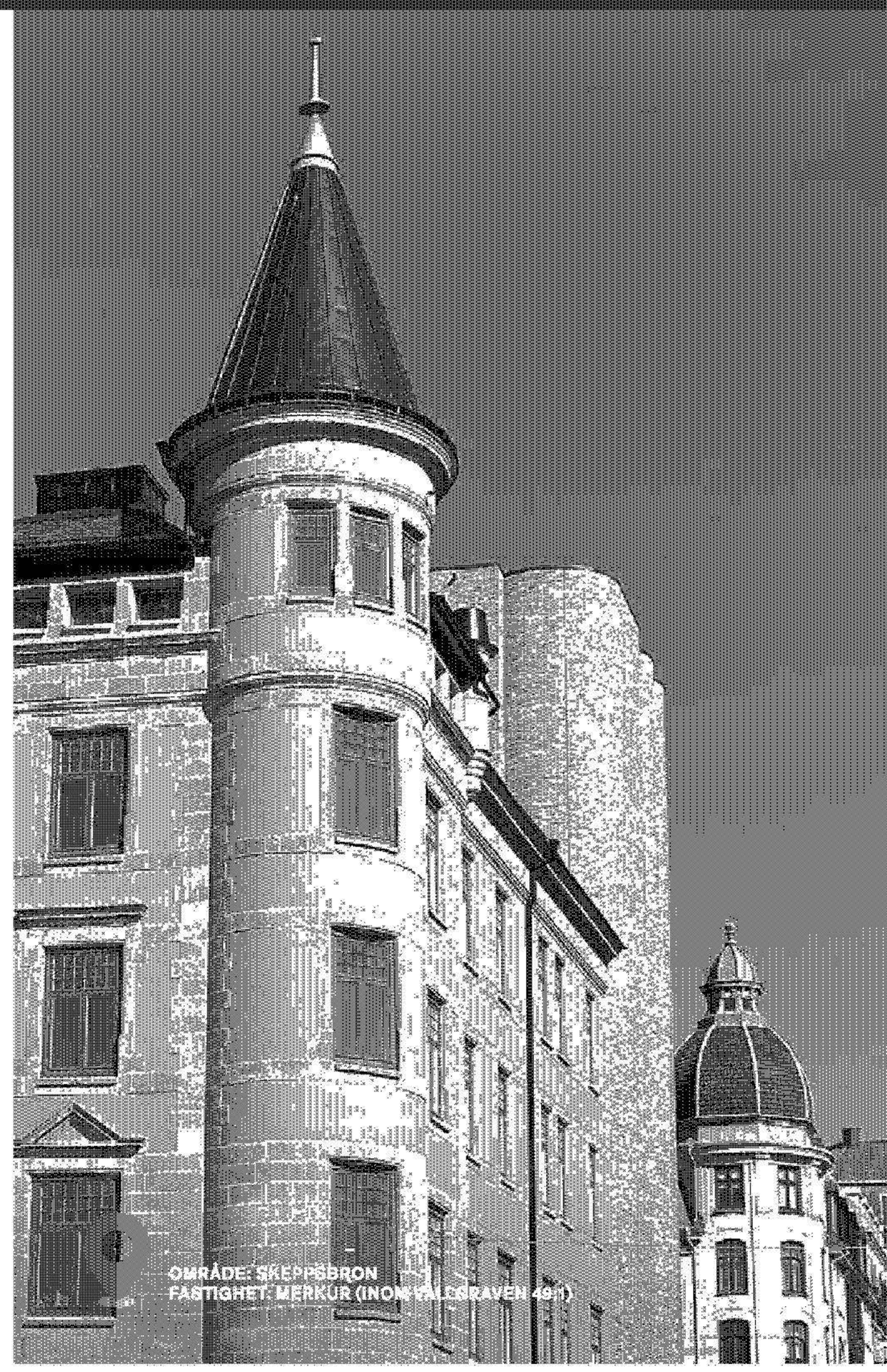


Genomsnittlig räntebindningstid



Räntebärande skulder




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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216D6595F7244AE87DC0A771255E001

FINANSIERING

Rörelsekapital

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

Säkerheter

Av de räntebärande skulderna var 12 147 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 87 % (87) av räntebärande skulder och 43 % (37) av fastighetsvärdet. Andelen ej säkerställd finansiering utgör 13 % (13) och består av vårt MTN-program och företagscertifikat. Säkerheter utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 7 157 mkr (7 145).

Kovenanter

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

Kreditrating

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

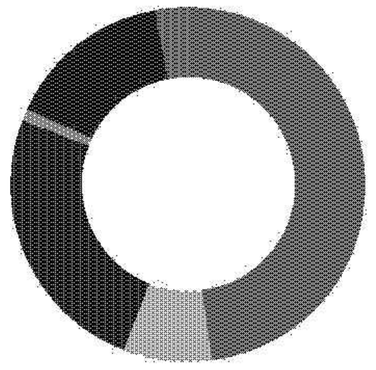
Finansiering

	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	12 480	13 698	11 068	9 687	8 556
Uppskjuten skatteskuld	2 271	2 503	2 020	1 707	1 440
Långfristiga räntebärande skulder	9 988	7 466	10 553	7 216	7 094
Långfristiga ej räntebärande skulder	179	270	562	615	619
Kortfristiga räntebärande skulder	3 964	4 357	2 186	3 633	2 939
Kortfristiga skulder	891	870	568	427	458

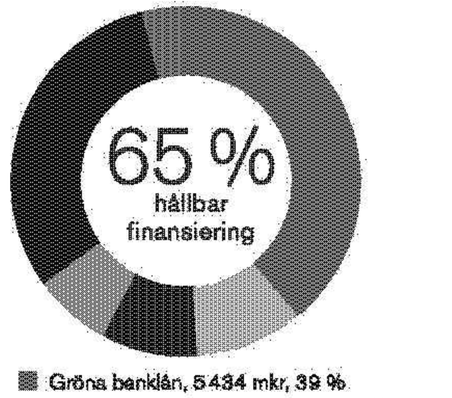
	Ränteförfall			Låneförfall			varav	kapital-
År	Räntebärande volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %[1]	bank, mkr	marknad, mkr
0–1 år	6 232	45	7,19 [2]	4 869	4 469	28	3 564	905
1–2 år	970	7	1,26	2 805	2 455	18	1 107	1 348
2–3 år	250	2	2,62	6 915	5 415	44	4 519	896
3–4 år	1 800	13	1,38	–	–	–	–	–
4–5 år	1 630	12	1,38	626	626	4	626	–
5–6 år	1 100	8	1,39	500	500	3	500	–
6–7 år	1 050	7	1,34	487	487	3	487	–
7–8 år	520	4	1,79	–	–	–	–	–
8–9 år	200	1	2,48	–	–	–	–	–
9–10 år	200	1	2,63	–	–	–	–	–
10+ år	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**13 952**	**100**	**4,04**	**16 202**	**13 952**	**100**	**10 803**	**3 149**

[1] Exklusive företagscertifikat om 505 mkr.
[2] Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 5,53 %.

Finansiering



Räntebärande skulder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A8D535F7244AE870C0A771250D1

Risker och riskhantering

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

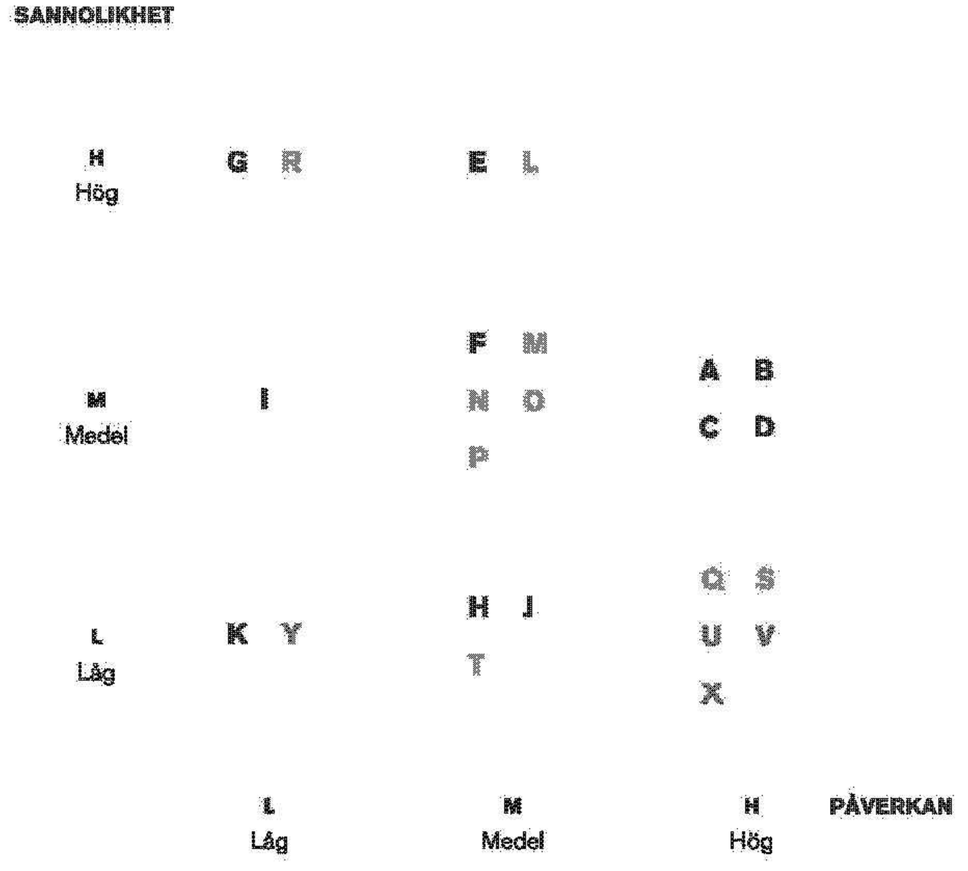
Vi har delat upp riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. Verksamhetsrisker är risker som uppstår på grund av bristande interna processer och rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system. Med omvärldsrisker avses risker som vi inte själva kan påverka, men som vi måste förhålla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

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

Löpande riskhantering

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

Översikt riskanalys



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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ZA5D5B5F7744AE87DC0A771252E001

RISKER OCH RISKHANTERING

Gradering av risker
1 2 Låg 3 4 Medel 5 6 Hög

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2BDB59BF7244AE870C0A7712E0D1

RISKER OCH RISKHANTERING

Gradering av risker
1 2 Låg **3 4** Medel **5 6** Hög

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
21B2E5B8F3744AC870C0AA771725E0D1

RISKER OCH RISKHANTERING

Gradering av risker
1 2 Låg 3 4 Medel 5 6 Hög

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218D5B8F3724AE8702CAA7712E001

RISKER OCH RISKHANTERING

Gradering av risker
1 2 Låg 3 4 Medel 5 6 Hög

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2167B9F3724AE7DCDA77125D01

Resultaträkning koncernen

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2167C9BE27244AE7D7CAA77A7E5D0F1

Balansräkning koncernen

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

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

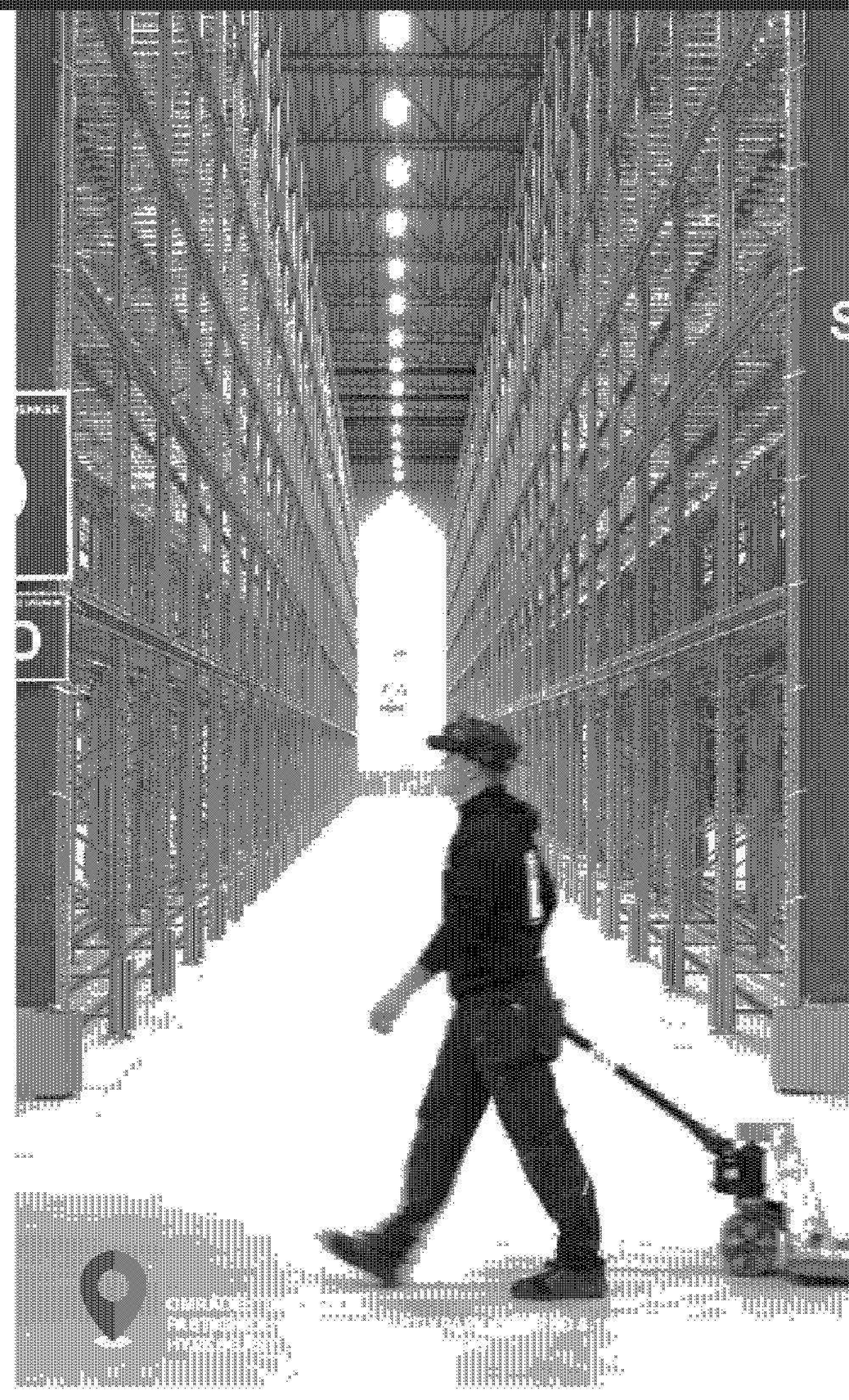
[1] 2022 är omräknat på grund av rättelse av fel. Se not 28.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2E8D5B5F7244AE7D7C6A77175E001

Förändringar i eget kapital koncernen

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

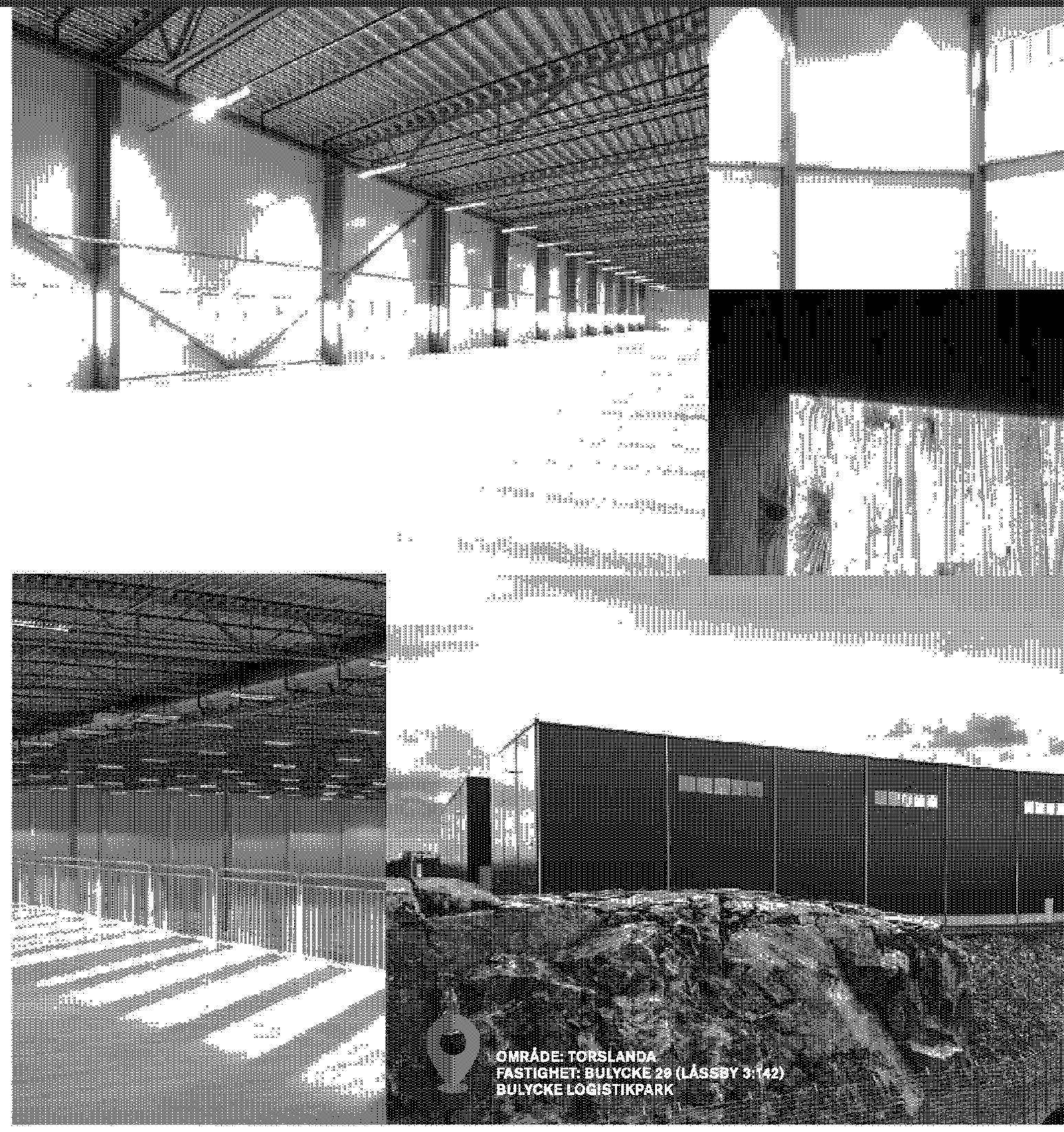
[1] Se not 28 för information om omräkningen som gjorts till följd av rättelse av fel.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216D6595F7244AE870CC4A771255E001

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 132	939
Central administration		–55	–56
Erhållen ränta		7	11
Erlagd ränta		–501	–256
Betald skatt		–25	–72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**558**	**566**
Förändring av kortfristiga fordringar		40	–216
Förändring av kortfristiga skulder		6	266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**604**	**616**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		–1 393	–1 412
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–1 463	—
Försäljning av förvaltningsfastigheter		253	3 011
Förvärv av andelar i intresseföretag		125	–357
Investering i övrigt		–10	–2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 488**	**1 240**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	36	–2 941	–3 212
Nyupplåning av räntebärande skulder	36	5 070	2 296
Förändring av långfristiga fordringar		0	–217
Förändring av långfristiga skulder		–20	–413
Utdelning		–275	–264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 834**	**–1 810**
Årets kassaflöde		**–50**	**46**
Likvida medel vid årets början		**217**	**171**
Likvida medel vid årets slut		**167**	**217**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2BD6595F7244AE870C0A771255B01

Resultaträkning moderbolaget

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
21B7B5F3724AE37CC4471125E01

Balansräkning moderbolaget

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A5D535F7744AE870C0A771252E001

Förändringar i eget kapital moderbolaget

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

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

Kassaflödesanalys moderbolaget

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DOCUMENT ID:
218B5B5F3724AE37CC0447125E001

Noter

Not 1 Allmän information

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

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

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Platzer Fastigheter Holding AB årsredovisning för 2023 enligt ESEF-format.

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218B5B5F372AAE37DC0447125E001

NOT 2 FORTS.

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

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

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

Joint venture
Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som joint venture eller en gemensam verksamhet. Inom koncernen finns joint venture. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna, som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget, har rätt till 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).

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

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

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

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

Platzer som leasetagare
Platzer har två tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång respektive finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 % använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet. Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomrättsavtalen är eviga. Den årliga 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 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 på sidan 38). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DOCUMENT ID:
2187B5F3724AE5700A4772E001

NOT 2 FORTS.

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar
Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5–10 år

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt byggnadsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Värderingar till verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som närmare beskrivs i not 12. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras normalt genom att ett urval fastigheter externvärderas årligen, varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltnings fastigheters 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 hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2162f59bf7244ae7f7c04f7125e001

Not 3 Finansiell riskhantering

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

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

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

Platzer begränsar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en väl avvägd förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta. Som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom.

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

Ränteswappar används med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor för viss del av upplåningen. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som ger större flexibilitet än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, för närvarande kvartalsvis, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

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

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

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

Prisrisk
Platzer har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

Kreditrisk
Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Platzers kreditrisk innefattar främst likvida medel samt hyresfordringar.

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

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

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

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

Kreditrisk i hyresfordringar
Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskottsfaktureras och betalas normalt i förskott.

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

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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
21B2B3B9F7244AE7A0C0A4771125E001

NOT 3 FORTS.

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

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

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

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter för att minska risken för att likviditetsproblem uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % av lånestockens avtal exklusive certifikat ska förfalla för refinansiering under den närmast kommande perioden om rullande tolvmånader.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen äger Platzer sedan 2014, 20 % av aktierna i SFF Holding AB, vilket på uppdrag av ägarbolagen emitterar säkerställda obligationslån för vidareutlåning direkt från kapitalmarknaden. Per 31 december 2023 har Platzer lånat 1 344 mkr (1 456) genom gröna obligationer utgivna av SFF, en minskning med 112 mkr sedan föregående årsskifte. I augusti 2021 lanserades ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året emitterades 0 mkr (0) i gröna obligationer under programmet. Utestående volym under MTN programmet är 1 300 mkr (1 300). Totalt är 65 % (67) av våra utestående skulder i gröna obligationer och gröna eller hållbarhetslänkade lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. På bokslutsdagen finns 505 mkr (275) i utestående certifikat.

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

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

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218D7E8E3724AE870C0A771256D01

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

NOT 4 FORTS.

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

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

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

Avgångsvederlag
Vd har en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner.
För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid på tre månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 3–12 månader.

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

Ersättning till styrelse
På årsstämman 2023 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 2 160 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 230 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 55 tkr och 30 tkr till vardera övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet.
Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 20 mars 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216D9B9F372A4A87D0D4477125E0D1

NOT 4 FORTS.

Ersättningar och övriga förmåner 2023

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

Ersättningar och övriga förmåner 2022

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

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

OMRÅDE: MEDICINAREBERGET
FASTIGHET: HÄLSOVETARBACKEN (ÄNGGÅRDEN 718:1)
OCH BIOTECH (ÄNGGÅRDEN 38:2)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A8D535F7744AE870C0A4771252E01

Not 5 Segmentsredovisning

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

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

Verksamheten redovisas i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik:

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

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

Segmentsredovisning helägda fastigheter

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2BDB58BF3724AE8702C0A7712E5C0D1

NOT 5 FORTS.

Segmentsredovisning intressebolag

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
218D5B8F-2724-4E70-9A77-1275E001

Not 6 Hyresintäkter

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

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

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

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

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

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

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –59 mkr (–58). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
21B2C5B8F372444A87D7C0A771725E01

Not 9 Värdeförändringar

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

Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

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

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
21B7B5BF372444AE87DC0A4771255001

Not 11 Skatt

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

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

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

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

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

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

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2BDB59BF7244AE870C0A7712E5E01

NOT 11 FORTS.

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

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

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2023	**—**	**–126**	**—**	**—**	**–126**
Redovisat i resultaträkningen	—	78	—	—	78
Per 31 december 2023	**—**	**–48**	**—**	**—**	**–48**
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2023	**—**	**—**	**6**	**—**	**6**
Redovisat i resultaträkningen	—	—	–4	—	–4
Per 31 december 2023	**—**	**—**	**2**	**—**	**2**
Netto per 31 december 2023	**—**	**–48**	**2**	**—**	**–45**

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

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapital-försäkring /Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2022	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
Redovisat i resultaträkningen	—	–126	—	—	–126
Per 31 december 2022	**—**	**–126**	**—**	**—**	**–126**
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2022	**—**	**12**	**2**	**—**	**14**
Redovisat i resultaträkningen	—	–12	4	—	–8
Per 31 december 2022	**—**	**—**	**6**	**—**	**6**
Netto per 31 december 2022	**—**	**–126**	**6**	**—**	**–120**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218765BF774AAE97DC0A771252E01

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

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

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. I kassaflödesmodellen har det för år 2024 antagits en KPI-indexökning om 2 % och en inflationsökning om 2 % (2) för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen efter år 2024 antas vara konstant om 2 % årligen. Inflationsantagandena är i linje med externa värderares bedömningar. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Projektfastigheter värderas individuellt utifrån bedömt byggrättsvärde. Detta innebär att tomtmark uppvärderas när detaljplan vinner laga kraft och det därmed finns en byggrätt på fastigheten.

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

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

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

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

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

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

Sammanfattning av den interna värderingen

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2160595F3724AE87DC9A771255E001

NOT 12 FORTS.

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

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

Aktiverad ränta under året uppgår till 24 mkr (28) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet fyra (sex) större projekt under byggnation och dessa kommer att färdigställas under 2024. Investeringsvolym för 2024 i dessa är 484 mkr, medan den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 2 207 mkr (4 727).

Under 2023 är det totalt 15 stycken (16) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 1 mkr (1).

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

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

Platzers fastighetsbestånd värderas till 28 250 mkr (26 994) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 415 mkr (1 350). Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 26 800–29 700 mkr (25 600–28 300 mkr).

Den interna fastighetsvärderingen har under året inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om –1 277 mkr (2 562). Årets värdeförändring påverkas positivt med 406 mkr som en följd av ökade kassaflöden, positivt med 399 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling och negativt med –2 082 mkr från ändrade avkastningskrav i portföljen. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Som en följd av det förändrade marknadsläget har direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd ökat under året.

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

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

Leasingavtal

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

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

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

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

Not 13 Leasing

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

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

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Platzer är leasetagare. Dessa avser främst tomträttsavtal.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ses som ränta. Kostnaden uppgick under året till –1 (–1). Tomträttsavtalet har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter.

Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 % använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218B6B9F372A4AE37DC0A4771255E001

Not 14 Maskiner och inventarier

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 16 Hyresfordringar

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

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

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

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

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

Not 17 Likvida medel

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2167B5F372AAE57CC0A77125E01

Not 18 Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218D5BBF3724A4B7DCAA7712E5001

Not 19 Checkräkningskredit

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

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

Not 20 Aktiekapital

		Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2023-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2023-12-31	**Totalt registrerade aktier**	**119 934**	**12**	**2 400**	**2 412**
	Återköpta aktier	–116			
2023-12-31	**Totalt utestående aktier**	**119 818**			
2022-01-01		119 934	12	2 400	2 412
2022-12-31	**Totalt registrerade aktier**	**119 934**	**12**	**2 400**	**2 412**
	Återköpta aktier	–118			
2022-12-31	**Totalt utestående aktier**	**119 816**			

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

Not 21 Andra avsättningar

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2E8D5B3F-724A-4E70-9A77-1725E001

Not 22 Räntebärande skulder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218B35F37A4AE87DC04A7125E0D1

Not 23 Derivatinstrument

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

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

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

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

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

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

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

År	Nominellt belopp	Odiskonterat kassaflöde	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
Inom 1 år	750	205	–13	1,66
1–2 år	770	188	13	1,22
2–3 år	250	176	–5	2,62
3–4 år	1 800	153	47	1,38
4–5 år	1 630	112	68	1,38
5–6 år	1 100	66	53	1,39
6–7 år	1 050	38	62	1,34
7–8 år	520	12	17	1,79
8–9 år	200	5	–3	2,48
9–10 år	200	1	–9	2,83
10+ år	0	—	—	—
Totalt	**8 270**	**956**	**230**	**–2,56[1)]**

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 25 Ställda säkerheter

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

Not 26 Eventualförpliktelser

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID:
216D2B9F7244AE870C0A771250D1

Not 27 Andelar i intresseföretag och joint venture

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultat	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter	424	232
Rörelsekostnader	–343	–160
Värdeförändringar	–140	405
Övrigt	–99	–97
Resultat från försäljning koncernbolag	305	—
Skatt	12	–85
Resultat	**159**	**298**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 071	3 917
Övriga tillgångar	6 158	7 360
	9 229	**11 277**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	2 586	2 279
Långfristiga skulder	3 689	6 042
Kortfristiga skulder	2 955	2 955
	9 229	**11 277**

Not 28 Rättelse av fel

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2B2B35F37244A6870D4A771259D01

Not 29 Transaktioner med närstående

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

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

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

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

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

Not 30 Nettoomsättning (moderbolaget)

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

Not 31 Bokslutsdispositioner

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

Not 32 Arvode och ersättningar till revisorer

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

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

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter och det som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
2182B5BF-27AA-4E70-9A77-1275E001

Not 34 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	**556652-2701**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	**556710-4558**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Mölndal Lupinen 2 (AB Platzer Bosgården 1:71)	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Platzer Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	100
AB Platzer Inom Vallgraven 54:11	556963-0352	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
AB Platzer Väst Holding	**559349-7562**	**Göteborg**	**100**
KB Platzer Gårda 18:23	916635-8946	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Livered 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
AB Platzer Öst	**556743-8055**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Gårda 18:24	559127-5580	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 39:3	556837-3335	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:9	559256-2184	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:11	559256-2192	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:10	559256-2200	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:14	559256-2382	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:13	559329-4548	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:12	559347-8174	Göteborg	100
Platzer Nord AB	**556717-0195**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 55:13 (AB Platzer Högsbo 39:1)	556693-4401	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
216D6595F7244AE870C9A771255B01

NOT 34 FORTS.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:5	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6	559218-1118	Göteborg	100
Platzer Syd AB	**556717-2993**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
AB Platzer Kvarter D	559405-5187	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 8	559115-9024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 18	559224-8024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 13	559224-4767	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Två	559115-3837	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 9	559115-9065	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 14	559115-9057	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10	559132-6458	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Tre	559115-3761	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 7	559115-9081	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16	559115-8943	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 718:1	559323-1490	Göteborg	100
AB Platzer Änggården 36:2	559173-4438	Göteborg	100
Platzer Finans Holding AB	**556961-1030**	**Göteborg**	**100**
Platzer Finans AB	556974-0243	Göteborg	100
AB Platzer Artosa	**556717-0211**	**Göteborg**	**100**
AB Platzer Syrhåla 2:3	559064-3473	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 764:720	559057-0379	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla Holding	559432-0805	Göteborg	100
AB Platzer Sörred LP Holding	559429-2905	Göteborg	100
AB Platzer Arendal A	559432-5234	Göteborg	100
AB Platzer Arendal B	559432-5226	Göteborg	100
AB Platzer Arendal C	559432-5143	Göteborg	100
AB Platzer Arendal D	559433-3840	Göteborg	100
AB Platzer Arendal E	559433-3899	Göteborg	100
AB Platzer Arendal F	559433-3881	Göteborg	100
AB Platzer Arendal G	559433-3865	Göteborg	100
AB Platzer Arendal H	559433-3857	Göteborg	100
AB Platzer Arendal I	559433-3766	Göteborg	100
AB Platzer Arendal J	559433-3824	Göteborg	100
AB Platzer Arendal K	559433-3816	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 1	559430-9204	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 2	559430-9287	Göteborg	100
AB Platzer Arendal Holding 3	559430-9311	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:21	559064-3465	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:12	559418-7212	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:14	559418-7188	Göteborg	100
AB Platzer Lässby 3:143	559432-0813	Göteborg	100
AB Platzer Lässby 3:142	559432-0821	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Antal aktier	Bokfört värde **2023-12-31**	Bokfört värde 2022-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	81	78
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515	515
Platzer Syd AB	100	100	13 500	79	79
AB Platzer Väst	100	100	1 000	424	424
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	166	166
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
				1 965	**1 962**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 962	1 886
Kapitaltillskott	3	76
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 965**	**1 962**
Utgående redovisat värde	**1 965**	**1 962**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
218755F3774AE97DC0A7712E0D1

Not 35 Förslag till vinstdisposition

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

Not 36 Rapport över kassaflöden

Koncernen	**2023-01-01**	Amortering	Nya lån	Omklassificering	**2023-12-31**	2022-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2022-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 357	–2 776	162	2 221	3 964	1 872	–1 810	310	3 985	4 357
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 466	–166	4 908	–2 221	9 988	10 554	–1 089	1 986	–3 985	7 466
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	313	–313	—	—	—
	11 823	**–2 941**	**5 070**	**—**	**13 952**	**12 739**	**–3 212**	**2 296**	**—**	**11 823**

Moderbolaget	**2023-01-01**	Amortering	Nya lån	Omklassificering	**2023-12-31**	2022-01-01	Amortering	Nya lån	Omklassificering	2022-12-31
Finansieringsverksamheten										
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	981	–981	—	1 248	1 248	11	–11	—	981	981
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 852	–160	2 981	–1 248	5 425	4 968	–1 084	949	–981	3 852
	4 833	**1 141**	**2 981**	**—**	**6 673**	**4 979**	**–1 095**	**949**	**—**	**4 833**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
218755F3724AE870004A7125E001

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

Göteborg 2024-02-21

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.
Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen ingår i detta dokument på sidorna 16–61.

Charlotte Hybinette
Ordförande

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Henrik Forsberg Schoultz

Maximilian Hobohm

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

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2182D5BF372AAAC7D7C6A77172E001

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 1 / 7

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

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2023-12-31 till 28 250 MSEK utgörande 95,0 % av koncernens tillgångar. Värdeförändringen uppgick till -1 277 MSEK för räkenskapsåret 2023, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 4,7%. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 12. Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav. För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande, framtida projektkostnader och godkänd detaljplan väsentligt för projektens värdering. Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen och	Vår revision har fokuserats på bedömning av den interna modell som ligger till grund för värdering och den interna kontrollprocess som stöder värderingarna. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, extern värdering och avstämning av direktavkastningskravet görs för ett urval av fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna.Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har, baserat på ett urval, bedömt de använda avkastningskraven och om vakansantaganden är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den. Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 345 MSEK. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom 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.

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 2 / 7

valda direktavkastningsnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell skillnad i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-15 samt 75-107. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten för 2023 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse.Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 3 / 7

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 4 / 7

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

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

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalandet

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

Signerat 2024-02-21 20:41:23 UTC Oneflow ID 6748038 Sida 5 / 7

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-02-21 20:41:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RIPPE — Datum

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-02-21 20:27:44 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik — Datum

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post