20250414105599

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 2025-03-19.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-04-08

Johanna Hult Rentsch

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Allmänt om verksamheten

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

Platzer Fastigheter Holding AB (publ.) är moderbolag i Platzerkoncernen. Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

## Affärsidé

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

## Finansiella mål

Platzer har följande finansiella mål:

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med halvårsrapporten publicerades ett uppdaterat grönt finansieringsramverk. Det uppdaterade gröna ramverket innebär att Platzer skapar ett ännu starkare incitament för att fortsätta det långsiktiga hållbarhetsarbetet och koppla det till finansieringsbehovet. Ramverket har utformats i enlighet med de senaste principerna för gröna obligationer och gröna lån och har tagit hänsyn till EU Taxonomins kriterier. Emissionslikviden från de gröna medlen används för fortsatt utveckling mot mer klimatsmarta fastigheter och projekt som bidrar till klimatomställningen.

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

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

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

## Resultat

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

Fastighetskostnaderna uppgick till –356 mkr (–321), en ökning motsvarande 11 %. Faktisk kostnadsökning var dock 9 %, vilket förklaras av att kvartal 4 i år belastats med 3 mkr som avsåg kvartal 4 föregående år. I jämförbart bestånd ökar fastighetskostnaderna med 1 %. Vid korrigering är kostnaderna i jämförbart bestånd –0,4 % lägre jämfört med föregående år. Kostnader för media minskar, vilket främst beror på lägre elpris och förbrukning, medan kostnader för underhåll ökar. I totala fastighetskostnader ingår befarade kundförluster om –6 mkr (1), varav –3 mkr (1) återfinns inom jämförbart bestånd. Driftsöverskottet ökade under året med 16 % (21) till 1 314 mkr (1 132). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 8 % (12). Överskottsgraden uppgick till 79 % (78). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,5 % (4,1).

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

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

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

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

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

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

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

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

## Investeringar och kassaflöde

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

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

## Finansiell ställning

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

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

## Skatt

Årets skattekostnad uppgick till –164 mkr (210), varav –55 mkr (–23) avser aktuell skattekostnad och –109 mkr (233) uppskjuten skattekostnad. Uppskjuten skatt utgörs främst av fastighetsrelaterade skattemässiga avdrag. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 87 mkr (29). För mer detaljerad information se not 11.

## Organisation

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

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik
- Affärsområde utveckling

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

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

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

## Fastighetsbeståndet

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

## Fastigheternas värde

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

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vid årsskiftet 2024/2025 uppgick det konsoliderade fastighetsvärdet inklusive fastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning till 30 372 mkr (28 250) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,10 % (5,07).

## Hållbarhet

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

## Efter rapportperiodens utgång

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

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

## Utsikter för 2025

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

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

## Intjäningsförmåga

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

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

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

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Med hyresintäkter avses kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter inklusive periodiserade om cirka 32 mkr. Projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal.

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

### Intjäningsförmåga

| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, mkr | Driftsöverskott, mkr | Överskottsgrad, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Central Business District (CBD) | 8 | 73 974 | 4 379 | 262 | 88 | 231 | 180 | 78 |
| Övriga innerstaden | 18 | 225 206 | 10 753 | 670 | 94 | 632 | 497 | 79 |
| **Centrala Göteborg** | **26** | **299 180** | **15 132** | **932** | **93** | **863** | **677** | **78** |
| Östra Göteborg | 7 | 119 760 | 2 887 | 236 | 94 | 221 | 170 | 77 |
| Norra Älvstranden/Backaplan | 4 | 38 680 | 1 444 | 104 | 95 | 99 | 76 | 77 |
| **Norra/östra Göteborg** | **11** | **158 440** | **4 431** | **340** | **94** | **320** | **246** | **77** |
| Västra Göteborg | 6 | 33 002 | 931 | 63 | 90 | 57 | 46 | 81 |
| Mölndal | 5 | 60 099 | 2 552 | 168 | 96 | 161 | 132 | 82 |
| **Södra/västra Göteborg** | **11** | **93 101** | **3 483** | **231** | **94** | **218** | **178** | **82** |
| Summa förvaltningsfastigheter kontor | 48 | 550 721 | 23 046 | 1 503 | 93 | 1 401 | 1 101 | 79 |
| Projektfastigheter kontor | 11 | – | 542 | 0 | 0 | 0 | -1 | – |
| **Summa kontor exkl intresseföretag** | **59** | **550 721** | **23 588** | **1 503** | **93** | **1 401** | **1 100** | **79** |
| Förvaltningsfastigheter industri/logistik | 20 | 424 652 | 6 729 | 453 | 89 | 404 | 346 | 86 |
| Projektfastigheter industri/logistik | 2 | – | 55 | 1 | 100 | 1 | 1 | 100 |
| **Summa industri/logistik exkl intresseföretag** | **22** | **424 652** | **6 784** | **454** | **89** | **405** | **347** | **86** |
| **Summa Platzer exkl intresseföretag** | **81** | **975 373** | **30 372** | **1 957** | **92** | **1 806** | **1 447** | **80** |
| **Intresseföretag kontor 100 %** | **3** | **47 450** | **2 856** | **161** | **99** | **159** | **130** | **82** |
| **Intresseföretag industri/logistik 100 %** | **2** | **14 850** | **461** | **19** | **100** | **19** | **18** | **95** |

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i segmentet Mid Cap. Bolaget har ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med tio röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med en röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och 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 | 5,9 | 14,7 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | 3,5 | 8,9 |
| State Street Bank and Trust Co | 1,7 | 4,2 |
| SEB Investment Management | 1,6 | 9,9 |
| Lesley Invest (inkl privata innehav) | 1,4 | 9,4 |
| Handelsbanken fonder | 1,2 | 3,0 |
| JP Morgan Chase Bank | 1,0 | 2,4 |
| Övriga ägare | 10,2 | 25,4 |
| **Totalt utestående aktier** | **100** | **100** |

## Bolagsstyrning

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

## Styrelsens arbete

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

## Ersättning till vd och ledande befattningshavare

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

Styrelsen föreslog årsstämman 2024 att nedanstående huvudsakliga riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från beslutade principer. I övrigt hänvisas till not 4.

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

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

Vid uppsägning av anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner. Styrelsen äger rätt att 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 14 mkr (17) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till 21 mkr (–380). Resultat efter skatt var 239 mkr (339).

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

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

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 44 % av utdelningsbart förvaltningsresultat efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen över tid ska uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet med två procentenheter, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 29 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 38 % och är därmed oförändrad jämfört med före utdelningsförslaget. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: GULLBERGSVASS 1
Vid återinvigningen av Arias dekapitering sjöng sopranen Henrikka Gröndahl återstoden av Arias lir operan Gianni Schicchis Rosetta.

# Risker och riskhantering

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

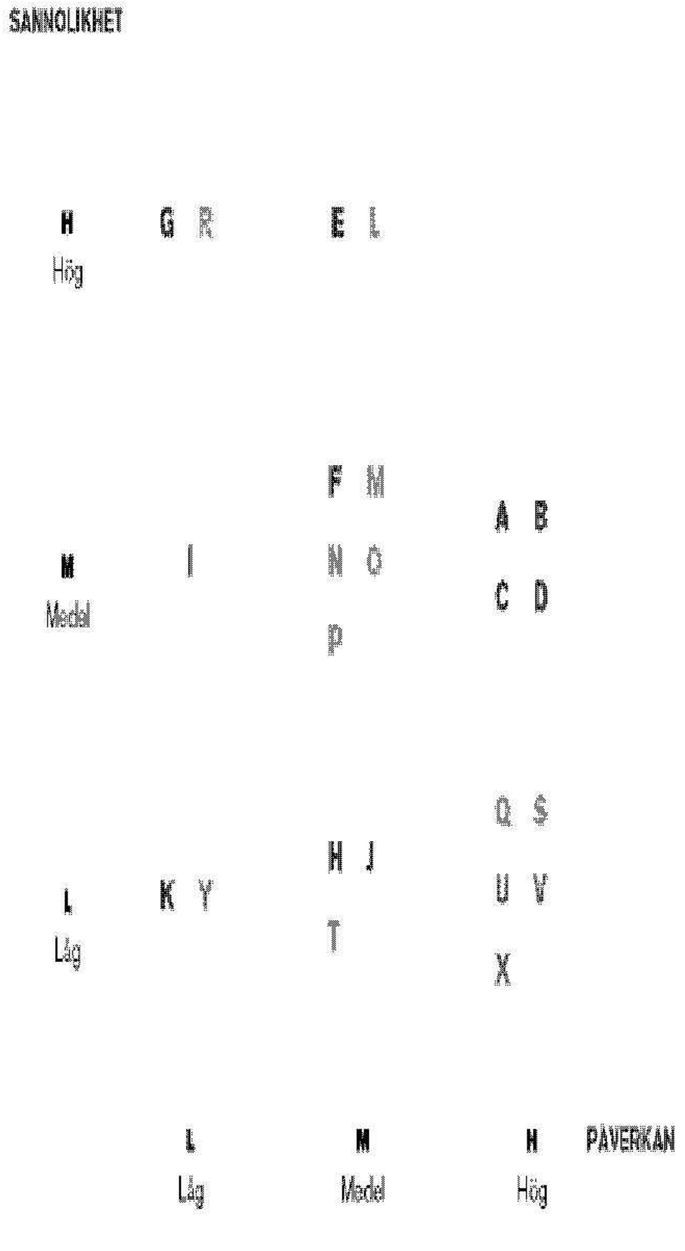
Vi har delat upp riskerna i verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker. Verksamhetsrisker är risker som uppstår på grund av bristande interna processer och rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system. Med omvärldsrisker avses risker som vi inte själva kan påverka, men som vi måste förhålla oss till. Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Platzers finanspolicy (se sidan 17) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på sidorna 38–39.

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

## Löpande riskhantering

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

### Översikt riskanalys




**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 plan risk
- S Säkerhetsläge
- T Energiförsörjning

**Finansiella risker**

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

RISKER OCH RISKHANTERING

**Gradering av risker**

**1 2** Låg **3 4** Medel **5 6** Hög

| | Risk | Beskrivning | Gradering Påverkan | Sannolikhet | Samman-vägd 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. EU:s kommande krav på energiprestanda kan innebära att fastigheter med sämre prestanda kraftigt påverkas värdemässigt och blir svårsålda tillgångar. | 3 | 2 | 6 | Genom att vara långsiktiga ägare som koncentrerar fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att vi arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna. Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Majoriteten av beståndet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderare. |
| B | Hyresintäkter och uthyrningsgrad | Platzers intäkter påverkas av hyresnivåerna och fastigheternas uthyrningsgrad samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas i sin tur av konjunktur, befolkningstillväxt och utbud av motsvarande lokaler. | 3 | 2 | 6 | Vi koncentrerar vårt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborgsregionen som har en stabil ekonomisk utveckling med ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Vi arbetar långsiktigt med uthyrning och startar inga nya projekt utan en tillfredsställande uthyrningsgrad. Hyresavtalens längd varierar från ett till 20 år, där merparten av hyresavtalen är längre än tre år.<br>Genom att arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer vi en hög kundnöjdhet. Dessutom arbetar vi för att utveckla de områden där vi är verksamma. Vi minskar även risken genom en stor andel offentliga hyresgäster, långa hyresavtal, i så stor utsträckning som möjligt ha flerbrukarhus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Vi har även god spridning på våra hyresavtal. De 10 största hyreskontraktens andel av kontrakterad årshyra uppgick till 32 % (34), varav det största svarade för 5 procent (4). |
| C | Investeringar och projekt | Platzer utvecklar och uppför egna byggnader. Det medför risker i form av att projekten blir dyrare än beräknat på grund av exempelvis felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser. Förseningar kan också innebära att intäkterna kommer senare än beräknat. | 3 | 2 | 6 | Projekten drivs i olika entreprenadformer, vilket ger en flexibel samt kostnadseffektiv produktion. I vissa fall samäger vi och entreprenören fastigheten under utvecklingsfasen. Det ökar incitamenten hos båda parter att slutföra projekten. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att investeringar utvärderas så att en balanserad och rimlig avkastning kan tryggas och hyreskontrakt kan säkras. |
| D | Organisatorisk och operationell risk | Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare.<br><br>Risker inom detta finns inom följande områden:<br>▪ Bristande förmåga att attrahera och behålla rätt kompetens<br>▪ Avsaknad av effektivitet i definierade roller, ansvar och arbetsprocesser<br>▪ Brist på sund kultur och god affärsetik<br>▪ Brist på jämställdhet och mångfald<br>▪ Brister i fysisk arbetsmiljö | 3 | 2 | 6 | Vi arbetar aktivt för att öka medarbetarnas engagemang och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga uppdragssamtal med tillhörande uppföljningssamtal utifrån befattningsbeskrivningar. Det genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Varje medarbetare har stora befogenheter och eget ansvar. Våra arbetssätt, kärnvärden och uppförandekod utgör en grund för hur våra medarbetare agerar. Vikten av god och tydlig affärsetik lyfts kontinuerligt upp internt.<br>Vi har en visselblåsartjänst för att få kännedom om misslörhållanden och upprätthålla förtroendet för vår verksamhet. Vi eftersträvar jämn könsfördelning och arbetar för att komplettera organisationen med personer med olika bakgrund, utbildning och erfarenhet. Systematiskt arbetsmiljöarbete utgör en naturlig del i den dagliga verksamheten.<br>För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar vi nära våra entreprenörer. |

RISKER OCH RISKHANTERING

**Gradering av risker**

**1 2** Låg **3 4** Medel **5 6** Hög

| | Risk | Beskrivning | Gradering: Påverkan | Gradering: Sannolikhet | Sammanvägd risk | Hantering |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **E** | IT-risk | IT-system är en vital och integrerad del i Platzers verksamhet. I takt med digitaliseringen ökar mängden kvalificerade cyberattacker. Intrång i IT-systemen kan leda till driftstörningar, förlust av konfidentiell information och ekonomisk skada vid sk. ransomware-attacker. Därtill finns en risk att Platzer inte lever upp till gällande lagkrav. | **2** | **3** | **6** | Vi arbetar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet samt uppgraderar brandväggar, virusskydd och system löpande. Vi genomför också intrångstester samt ser kontinuerligt över våra rutiner för IT-skydd. Våra medarbetare genomgår löpande IT-säkerhetsutbildningar. |
| **F** | Leverantörsrisk | I leverantörsledet finns risker förknippade med kostnader, affärsetik och klimatpåverkan. Detta ställer höga krav på vår kravställan och uppföljning. Upphandlingar och avtal behöver genomföras på ett korrekt sätt och täcka in samtliga leverantörsled. | **2** | **2** | **4** | Vi har upparbetade rutiner och processer för inköp och tydligt ansvarsmandat för projektansvariga och andra medarbetare. Vi arbetar för att samla inköpen hos godkända ramavtalsleverantörer som kan leva upp till våra krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har vi upparbetat långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Misstanker om korruption eller oetiskt uppförande kan anmälas via Platzers visselblåsarfunktion. |
| **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** | Tvistrisk | 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:<br>• Negativ inverkan på klimatförändringar genom utsläpp i samtliga scope genom nybyggnation, hyresgästanpassningar, värme och kyla samt transport- och servicefordon + energianvändning i egen verksamhet och i värdekedjan.<br>• Negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem<br>• Att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader<br>• Avfallshantering<br>• Vattenförbrukning | **2** | **1** | **2** | Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och är integrerat i verksamheten genom hela värdekedjan, dvs tillsammans med våra kunder och leverantörer. Ökad andel miljöcertifierade fastigheter är en del av detta. Vi har också högt uppsatta mål för att minska energianvändningen och arbetar för att öka mängden avfall som återvinns, liksom begränsning av utsläpp från köldmedia. Medvetenhet vid materialval och återbruk är en viktig fråga både i nybyggnationsprojekt och i ombyggnationsprojekt.<br>Genom aktiv dialog med våra hyresgäster, bland annat som en del av de gröna hyresavtalen, arbetar vi tillsammans för minska fastigheternas negativa miljöpåverkan. I det område där vi verkar är vattenbrist ingen risk, men vi följer vattenförbrukningen i vår förvaltning och installerar vattenbesparande produkter vid ombyggnationer. |
| **K** | Social risk | Sociala risker är risker kopplade till de områden där vi äger fastigheter. Det kan handla om allt från upplevd otrygghet till kriminalitet. I förlängningen kan sociala risker leda till att hyresgäster lämnar området, vilket i sin tur ger sjunkande hyresnivåer och fastighetsvärden. | **1** | **1** | **1** | Vi strävar efter att koncentrera vårt innehav till attraktiva lägen där vi kan vara en ledande aktör och bidra till utvecklingen av områdena. Det handlar både om att ta ansvar, ta hand om och utveckla de egna fastigheterna samt att vi tar en aktiv roll i områdesutveckling tillsammans med andra. |

RISKER OCH RISKHANTERING

**Gradering av risker**

**1 2** Låg **3 4** Medel **5 6** Hög

| | Risk | Beskrivning | Gradering: Påverkan | Sannolikhet | Samman-vägd 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.<br>Det turbulenta geopolitiska läget är komplext och kan för Sverige och Göteborg innebära ekonomiska konsekvenser i exempelvis energipriser och störningar i leveranskedjor. Utkomsten av presidentvalet i USA pekar på ökad protektionism, vilket både kan påverka Göteborgs exportberoende industri samt när och hur snabbt återhämtningen från nuvarande lågkonjunktur sker. | **2** | **3** | **6** | Vi genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har vi en diversifierad kontraktsportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Ytterligare en faktor är fastighetsbranschens trögrörlighet, med långa kontrakt (genomsnittlig återstående kontraktstid var 52 månader vid utgången av 2024) och förskottshyror, vilket gör det möjligt att skära i kostnader innan intäkterna eventuellt minskar. |
| M | Lagstiftning och skatter | Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för oss. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom i övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för vår verksamhet. | **2** | **2** | **4** | Vi följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar vi åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Vi begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna. |
| N | Utbud av lokaler | Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vakanserna i Göteborgsområdet har på kontorssidan ökat på grund av stora tidigare tillskott av kontorsyta, yteffektivisering och pågående lågkonkunktur. Trenden bedöms vända i takt med att konjunkturen vänder, vilket dock kan ta tid. | **2** | **2** | **4** | Vi koncentrerar vårt bestånd till attraktiva lägen där vi också aktivt kan bidra till områdets utveckling. Därmed skapas förutsättningar för fortsatt god efterfrågan som kan möta det ökade utbudet. Vår bedömning är att attraktiva lägen kommer att bli alltmer avgörande, även som en effekt av att efterfrågan förändras och exempelvis kontorets roll som mötesplats stärks. |
| O | Råvaruprisrisk | Råvarupriskrisken uppstår framförallt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.<br>Risk för högre priser pga resursbrist eller regleringar. | **2** | **2** | **4** | Råvarupriskrisken 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.<br>Även omställningsriskerna drivna av regulatoriska förändringar, teknikutveckling och nya konsumtionsmönster kan innebära ökade kostnader för materialval och energieffektivisering. | **2** | **2** | **4** | Vi arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan i scope 1, 2 och 3.<br>I vår verksamhet utgör det systematiska arbetet med miljöcertifiering av våra fastigheter en del, liksom kontinuerlig energieffektivisering. Våra val att enbart köpa in el från ursprungsmärkt vindkraft samt att all fjärrvärme vi köper är märkt med bra miljöval eller kommer från förnyelsebar energi är ytterligare ett sätt vi kan bidra till klimatomställningen. Ett systematiskt arbete kring materialval och återbruk pågår. Under 2023 genomfördes en klimat- och sårbarhetsanalys av hela vårt fastighetsbestånd. De främsta identifierade riskerna är ökad nederbörd och översvämningar (uppdateras när rapporten är klar). Analysen är en viktig del i vårt fortsatta arbete för att fokusera och prioritera våra insatser där klimatrisken är störst och proaktiva åtgärder gör mest nytta.<br>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.<br>De flesta hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). |

RISKER OCH RISKHANTERING

**Gradering av risker**

**1 2** Låg **3 4** Medel **5 6** Hög

| | Risk | Beskrivning | Gradering: Påverkan | Sannolikhet | Sammanvägd risk | Hantering |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R | Lokal politisk riek 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. |
| S | Säkerhetsläge | Det strategiska terrorhotet mot Sverige utgörs av rekrytering och radikalisering samt finansiering av våldsbejakande extremism och terrorism.<br>Det geopolitiska läget orsakar humanitära konsekvenser i form av behov av stödinsatser och ökad migration. Vidare kan regionen påverkas av militärpolitiska spänningar och ökad hotbild för cyberattacker. | 3 | 1 | 3 | Vi behöver kartlägga våra byggnader och områden med utgångspunkt i risknläge för terror. |
| T | Energiförsörjning | En allt högre grad av elektrifiering i samhället innebär ökade krav på kapacitet och innebär kommande effektbrist i elinfrastrukturen.<br>Risk för högre priser på el och fjärrvärme pga 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 storlek och intern kunskap och kompetens. Vi jobbar aktivt med att hantera effektfördelning. Vår affärsmodell bygger till stor del på kallhyror. |

## Finansiella risker

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| U | Ränterisk | Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar, kopplat till marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Vi tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. | 3 | 1 | 3 | Vi minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta. En nomportfölj, med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom, används som styrinstrument. Under året bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på sidan 38. |
| V | Likviditetsrisk | Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. | 3 | 1 | 3 | För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska vi sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Vi eftersträvar effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser. |
| X | Refinansieringsrisk | Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. | 3 | 1 | 3 | Vi begränsar refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tid, samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Vår policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 procent av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under den närmaste kommande perioden om rullande 12 månader. |
| Y | Kreditrisk | Kreditrisken uppstår främst i samband med företagets placeringar av likvida medel samt genom kundförluster. Det senare sker då kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. | 1 | 1 | 1 | Vår placeringspolicy är att välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet. Koncernens kreditkontroll innebär att en kreditkontroll genomförs innan kredit lämnas, varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskottsfaktureras och betalas normalt i förskott. |

# Resultaträkning koncernen

| Mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | 5 | | |
| Hyresintäkter | 6 | 1 670 | 1 459 |
| Fastighetskostnader | 7 | -956 | -921 |
| **Driftsöverskott** | | **1 314** | **1 132** |
| Central administration | 4, 7, 8, 30, 33 | -67 | -59 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat | 29 | 33 | -75 |
| *-varav förvaltningsresultat* | | *34* | *30* |
| *-varav värdeförändringar* | | *62* | *-70* |
| *-varav skatt* | | *-15* | *13* |
| *-varav övrigt* | | *-48* | *-48* |
| Finansiella intäkter | 10 | 10 | 7 |
| Finansiella kostnader | 10 | -577 | -501 |
| **Resultat inklusive resultat från joint ventures och intresseföretag** | | **713** | **504** |
| *-varav totalt förvaltningsresultat* | | *714* | *609* |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 9, 12 | -215 | -1 277 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 9 | 21 | -980 |
| **Resultat före skatt** | | **519** | **-1 153** |
| Skatt på årets resultat | 11 | -164 | 210 |
| **Årets resultat** | | **355** | **-943** |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 355 | -943 |

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

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

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och översatt till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

# Balansräkning koncernen

| Mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 29 448 | 28 250 |
| Nyttjanderätter | 13 | 30 | 30 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 24 | 24 |
| | | **29 502** | **28 304** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 28, 29 | 841 | 673 |
| Andra långfristiga fordringar | 18 | 11 | 11 |
| Derivatinstrument | 18, 24 | 261 | 243 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **30 415** | **29 231** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyresfordringar | 16, 18 | 34 | 13 |
| Övriga fordringar | 18 | 81 | 217 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 172 | 145 |
| Likvida medel | 17, 18, 19 | 991 | 167 |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 12, 20 | 324 | – |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 602** | **542** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **32 017** | **29 773** |

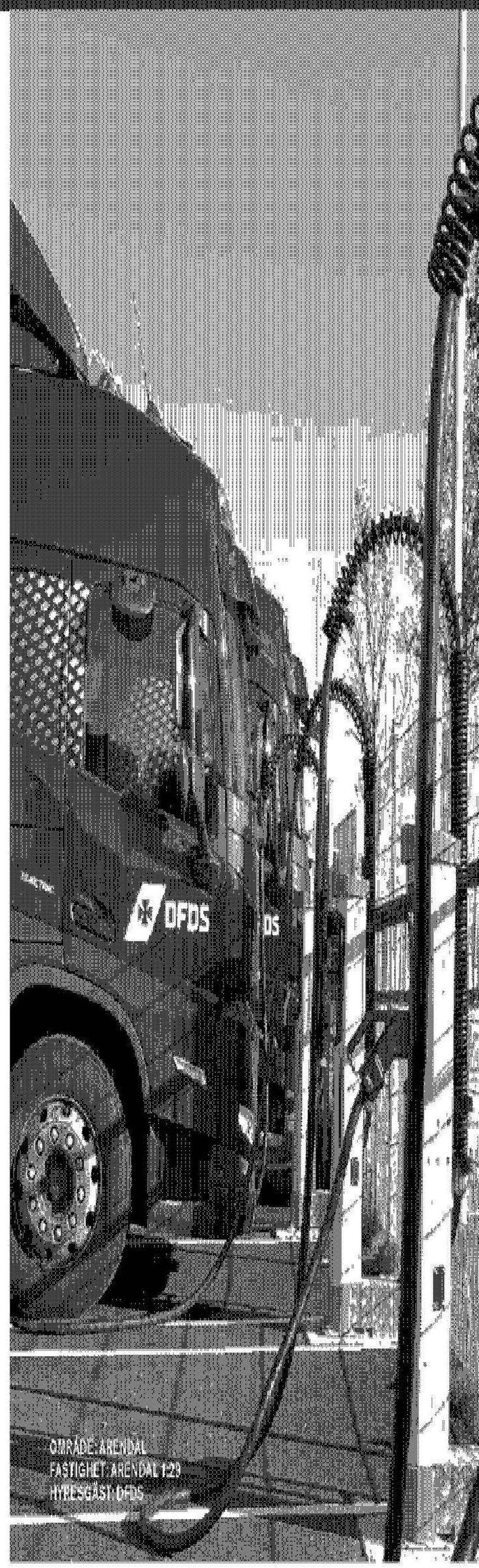
| Mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 21 | 12 | 12 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 400 | 2 400 |
| Balanserat resultat | | 9 829 | 11 011 |
| Årets resultat | | 355 | -943 |
| **Summa eget kapital**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

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och översatt till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

# Förändringar i eget kapital koncernen

| | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst inklusive årets resultat | Summa | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **12** | **2 400** | **11 286** | **13 698** | **13 698** |
| Årets resultat | | | -943 | -943 | -943 |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | |
| Utdelning | | | -275 | -275 | -275 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **-275** | **-275** | **-275** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **12** | **2 400** | **10 068** | **12 480** | **12 480** |
| **Utdelning per aktie kr (utbetald)** | | | **2,30** | | |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **12** | **2 400** | **10 068** | **12 480** | **12 480** |
| Årets resultat | | | 355 | 355 | 355 |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | |
| Utdelning | | | -239 | -239 | -239 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **-239** | **-239** | **-239** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **12** | **2 400** | **10 184** | **12 596** | **12 596** |
| **Utdelning per aktie kr (utbetald)** | | | **2,00** | | |

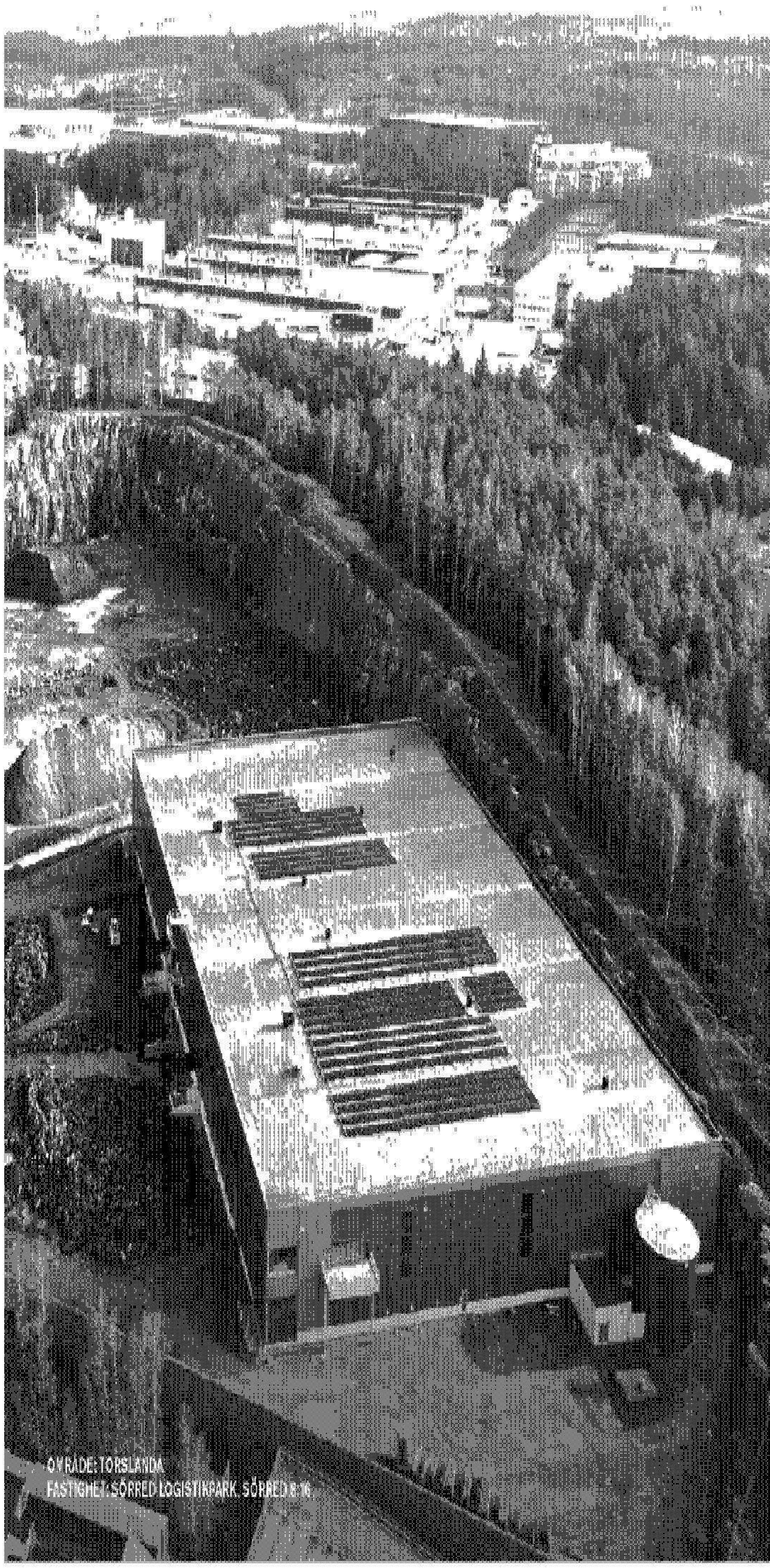
I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med summa totalresultat.




Dokument ID:
ZVAUZ4A4TMQY-49
Detta dokument är skyddat av upphovsrätt och får inte kopieras eller spridas utan tillstånd.

# Kassaflödesanalys koncernen

| Mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 37 | | |
| Driftsöverskott | | 1 314 | 1 132 |
| Central administration | | –69 | –55 |
| Erhållen utdelning från joint venture och intressebolag | | 65 | 160 |
| Erhållen ränta | | 10 | 7 |
| Erlagd ränta | | –595 | –525 |
| Betald skatt | | –29 | –25 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **702** | **694** |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 94 | 40 |
| Förändring kortfristiga skulder | | 129 | 6 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **925** | **740** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter | | –743 | –1 369 |
| Förvärv förvaltningsfastigheter | | –1 788 | –1 469 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 188 | 253 |
| Förvärv andelar i intresseföretag | | – | –85 |
| Investering i övrigt | | –5 | –10 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–2 328** | **–2 624** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering räntebärande skulder | | –4 771 | –2 941 |
| Nyupplåning räntebärande skulder | | 6 659 | 5 070 |
| Förändring långfristiga fordringar | | 0 | 0 |
| Förändring långfristiga skulder | | –22 | –20 |
| Lämnad utdelning | | –239 | –275 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 627** | **1 834** |
| **Årets kassaflöde** | | **224** | **–50** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **167** | **217** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **391** | **167** |


OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SÖRRED LOGISTIKPARK, SÖRRED 8:16

# Resultaträkning moderbolaget

| Mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 31 | 14 | 17 |
| Förelsens kostnader | 4, 33 | -14 | -17 |
| **Rörelseresultat** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från koncernföretag | 10 | 991 | 400 |
| Finansiella intäkter | 10 | 508 | 527 |
| Finansiella kostnader | 10 | -941 | -303 |
| **Förvaltningsresultat** | | **558** | **624** |
| | | | |
| Värdeförändring derivatinstrument | 9 | 21 | -380 |
| **Resultat före bokslutsdispositioner och skatt** | | **579** | **244** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 32 | -422 | 21 |
| Skatt | 11 | 82 | 74 |
| **Årets resultat** | | **239** | **339** |

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

# Balansräkning moderbolaget

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

| Mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | 21 | 12 | 12 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | 21 | 2 400 | 2 400 |
| Balanserat resultat | | 2 221 | 2 122 |
| Årets resultat | | 239 | 339 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **4 860** | **4 861** |
| **Summa eget kapital** | | **4 872** | **4 873** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 26 | 7 593 | 5 425 |
| Uppskjuten skatteskuld | 11 | – | 45 |
| Pensionsförpliktelse | 22, 26 | 8 | 7 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **7 601** | **5 477** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 26 | 1 146 | 1 249 |
| Leverantörsskulder | 18 | 0 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | 18 | 1 997 | 2 503 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 47 | 39 |
| Derivatinstrument | 18, 24 | 10 | 19 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 200** | **3 803** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **15 673** | **14 153** |

Denna årsredovisning är upprättad av Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen är tillgänglig på bolagets hemsida.

# Förändringar i eget kapital moderbolaget

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **12** | **2 400** | **892** | **1 505** | **4 809** |
| Årets resultat | | | | 339 | 339 |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | |
| Vinstdisposition | | | 1 505 | –1 505 | – |
| Utdelning | | | –275 | | –275 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **1 230** | **–1 505** | **–275** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **12** | **2 400** | **2 122** | **339** | **4 873** |
| | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **12** | **2400** | **2 122** | **339** | **4 873** |
| Årets resultat | | | | 239 | 239 |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | |
| Vinstdisposition | | | 339 | –339 | – |
| Utdelning | | | –239 | | –239 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **100** | **–339** | **–239** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **12** | **2 400** | **2 221** | **239** | **4 873** |

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

# Kassaflödesanalys moderbolaget

| Mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | 37 | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 0 | 0 |
| Erhållen ränta | | 506 | 527 |
| Erlagd ränta | | –341 | –303 |
| Betald skatt | | – | – |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **167** | **224** |
| | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 2 148 | –1 045 |
| Förändring kortfristiga skulder | | –931 | –726 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 384** | **–1 547** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Försäljning andelar i koncernföretag | | – | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–** | **–** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering räntebärande skulder | | –1 748 | –1 141 |
| Nyupplåning räntebärande skulder | | 3 814 | 2 981 |
| Förändring långfristiga fordringar | | –3 188 | –16 |
| Lämnad utdelning | | –239 | –275 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **–1 361** | **1 549** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **23** | **2** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **5** | **3** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **28** | **5** |

# Noter

## Not 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg, Sverige. Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap segmentet. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Lilla Bommen 8 i Göteborg.

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

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

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Platzer Fastigheter Holding AB årsredovisning för 2024 enligt ESEF-format.

### Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ytterligare faktorer som kan påverka bedömningen av koncernen framgår av not 3 Finansiell riskhantering. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

*Verkligt värde på förvaltningsfastigheter*

Värdering av förvaltningsfastigheter är ett område där uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Fastighetsvärderingen görs utifrån individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida inbjäningsförmåga, dels marknades avkastningskrav. För närmare beskrivning av uppskattningar och bedömningar som använts vid fastställande av förvaltningsfastigheternas värde per balansdagen se not 12.

*Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv*

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

### Rättelse av fel

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

### Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

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

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

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

### Förvaltningsresultat

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

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkast-

NOT 2 FORTS.

ningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

### Intresseföretag

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

### Joint venture

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som joint venture eller en gemensam verksamhet. Inom koncernen finns joint venture. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna, som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget, har rätt till 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 samt övriga tilläggsdebiteringar så som utfakturerad fastighetsskatt samt utfakturerade mediakostnader, då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Även större tillägg för investeringar redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

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

### Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

### Leasingavtal

*Platzer som leasegivare*

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Platzers förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. 100 % av Platzers fastigheter består av kommersiella lokaler. Läs mer om hyresintäkter i not 6.

*Platzer som leasetagare*

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

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

### Finansiella instrument

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

### Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av 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.

### Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

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

NOT 2 FORTS.

### Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

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

### Derivatinstrument

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Maskiner och inventarier | 5–10 år |

### Förvaltningsfastigheter

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt byggnadsinventarier. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet 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 förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

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

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt 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 23.

### Skatter

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Klassificering och uppställningsformer

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

### Koncernbidrag

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

### Finansiella garantier

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

# Not 3 Finansiell riskhantering

## Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med Platzers finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och begränsa bolagets ränte- och upplåningsrisker. Koncernen använder 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 2024 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta.

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

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

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

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta). 10 920 mkr (8 270) av den räntebärande skulden på 15 840 mkr (13 952). Därutöver finns derivat om 300 mkr med forwardstart 2025. Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk. Den genomsnittliga räntan inklusive löften för outnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 3,68 % (4,15). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,9 år (2,8). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 42 % (45).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på räntekostnaderna av en ändring av räntenivån med +/–1 %-enhet från räntan på bokslutsdagen skulle vara en maximal ökning med 49 mkr (60) respektive minskning med 49 mkr (54). Det asymmetriska utfallet beror på förekomsten av ett fast derivat där räntan blir rörlig om räntan stiger med 1 %-enhet från nuvarande nivå men behålls fast om räntan sjunket. En parallellförskjutning av hela räntekurvan med +/–1 %-enhet från bokslutsdagen skulle innebära en orealiserad värdeförändring av derivatens marknadsvärde med cirka 468 mkr (393) respektive cirka –517 mkr (–400). Det asymmetriska utfallet beror på förekomsten av optionsinslag i derivat där marknadsvärdeförändringen inte är symmetrisk med ränteförändringen. För ytterligare information avseende koncernens låneskulder se not 23 Räntebärande skulder.

## Valutarisk

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

## Prisrisk

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

## Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. 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 2024 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzer strävar efter att balansera likviditeten utifrån rörelsens behov bland annat genom att öka andelen revolverande krediter och därmed öka flexibiliteten i räntebärande skulder.

### Likvida medel

Samtliga likvida medel 391 mkr (167) är placerade hos bank med lägst kreditrating A (Short-term).

### Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument 251 mkr (230) är med en motpart med lägst kreditrating A (Long-term).

### Kreditrisk i hyresfordringar

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

Per den 31 december 2024 uppgick fullgoda hyresfordringar till 34 mkr (13). Koncernens kreditförluster uppgick under 2024 till 6 mkr (1). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

NOT 3 FORTS.

### Likviditetsrisk

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

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

Per den 31 december 2024 hade koncernen likvida medel om 391 mkr (167). Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 3 340 mkr (2 250). Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller normalt sedvanliga kovenanter avseende exempelvis räntetäckningsgrad och/eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

För upplysning om de finansiella skuldernas förfallotidpunkter se not 23 Räntebärande skulder.

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter för att minska risken för att likviditetsproblem uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % av lånestockens avtal exklusive certifikat ska förfalla för refinansiering under den närmast kommande perioden om rullande 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 2024 har Platzer lånat 1 344 mkr (1 344) genom gröna obligationer utgivna av SFF, oförändrat sedan föregående årsskifte. Sedan augusti 2021 har Platzer ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom icke-säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året presenterades ett uppdaterat grönt ramverk. Under året emitterades 1 700 mkr (0) i gröna obligationer under MTN-programmet medan 400 mkr förföll. Utestående volym under MTN programmet är 2 600 mkr (1 300). Totalt är 67 % (65) av våra utestående skulder i gröna obligationer och gröna eller hållbarhetslänkade lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. På bokslutsdagen finns 1 255 mkr (505) i utestående certifikat.

### 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 39 % (42).

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

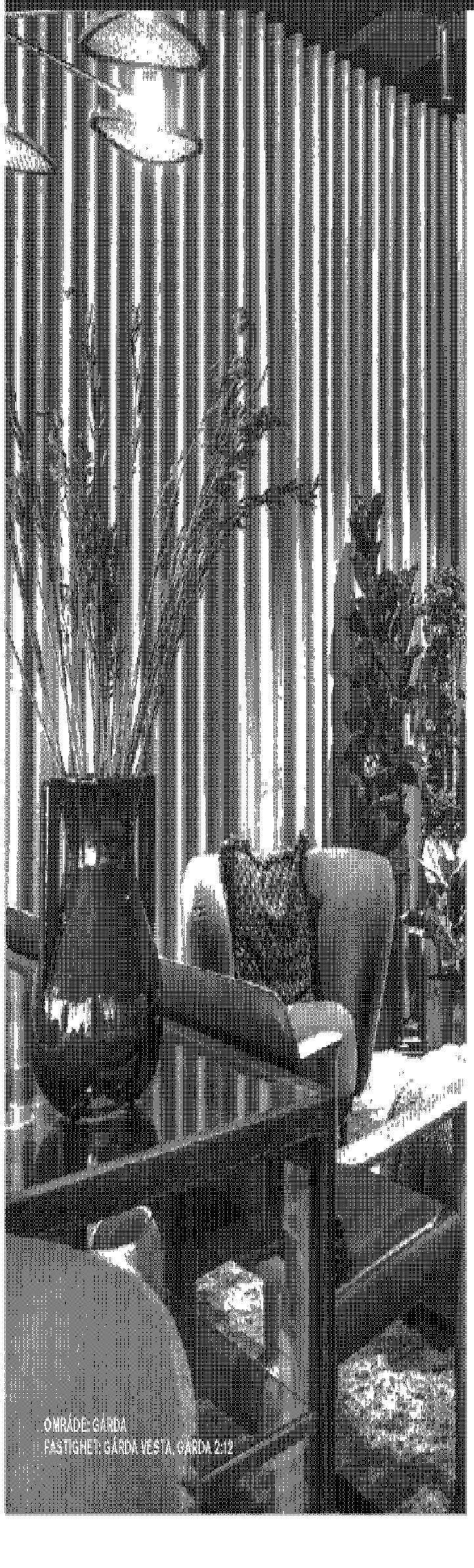
## Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| Medelantal anställda | 2024 | varav män | 2023 | varav män |
|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget | 1 | – | 1 | 0 |
| Dotterföretag | 84 | 45 | 82 | 44 |
| **Koncernen totalt** | **85** | **45** | **83** | **44** |

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

Koncernen hade per årsskiftet 85 anställda (85), varav 40 kvinnor (38). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 1 kvinnor (1). Vid årsskiftet hade Platzer 8 styrelseledamöter (8) inklusive ordförande, varav 1 kvinnor (3). Koncernen hade 6 ledande befattningshavare (7) inklusive vd, varav 0 kvinnor (4) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

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




NOT 4 FORTS.

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

### Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 8 personer, som tillsammans med verkställande direktören ingår eller under 2024 har ingått i bolagets ledningsgrupp. Vid balansdagen var det totalt 8 personer exkl vd som ingick i ledningsgruppen. En av dessa befattningshavare är anlitad på konsultbasis och ej anställd i bolaget varför ersättning till denna person ej ingår i ersättningssammanställningen ovan. Ytterligare 2 personer har under delar av 2024 ingått i bolagets ledningsgrupp varför ersättning som utbetalats till dessa ingår i redovisningen ovan. Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en månadslön. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter under förutsättning att sådana arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser 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 2024.

### Ersättning till styrelse

På årsstämman 2024 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 700 tkr, varav 550 tkr till styrelsens ordförande och 230 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 55 tkr och 30 tkr till vardera övriga ledamöter i risk- och revisionsutskottet. Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 19 mars 2025. I tabellen nedan redovisas sådan ersättning som utbetalats under 2024.

NOT 4 FORTS.

## Ersättningar och övriga förmåner 2024

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

## Ersättningar och övriga förmåner 2023

| | Grundlön/ Styrelse-arvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Övrig ersättning | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelsens ordförande Charlotte Hybinette | 0,5 | – | – | – | – | 0,5 |
| Styrelseledamot Anders Jarl | 0,2 | – | – | – | – | 0,2 |
| Styrelseledamot Eric Grimlund | 0,3 | – | – | – | – | 0,3 |
| Styrelseledamot Ricard Robbestål | 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 (Inträtt 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 (8 antal) | 7,6 | 0,8 | – | 2,0 | – | 10,2 |
| **Summa** | **14,7** | **1,0** | **–** | **3,3** | **0,8** | **19,8** |

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och översatt till engelska. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna har den svenska versionen företräde.

# Not 5 Segmentsredovisning

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

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell där respektive intresseföretags totala andel ingår, oaktat vår ägarandel.

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

## Segmentsredovisning helägda fastigheter

| | Kontor | | Industri/ Logistik | | Utveckling | | Koncern-gemensamt | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 |
| Hyresintäkter | 1 267 | 1 144 | 402 | 307 | 1 | 2 | – | – | 1 670 | 1 453 |
| Fastighetskostnader | -288 | -259 | -67 | -58 | -1 | -4 | – | – | -356 | -321 |
| **Driftsöverskott** | **979** | **885** | **335** | **249** | **0** | **-2** | **–** | **–** | **1 314** | **1 132** |
| Central administration | | | | | | | -67 | -59 | -67 | -59 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | | | | | | | 33 | -75 | 33 | -75 |
| Finansnetto | | | | | | | -567 | -494 | -567 | -494 |
| **Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag** | | | | | | | **-601** | **-628** | **713** | **504** |
| *- förvaltningsresultat* | | | | | | | | | *714* | *609* |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | | | | | | | -215 | -1 277 | -215 | -1 277 |
| Värdeförändring finansiella instrument | | | | | | | 21 | -350 | 21 | -330 |
| Värdeförändring finansieringsavtal | | | | | | | – | – | – | – |
| **Resultat före skatt** | | | | | | | **-795** | **-2 285** | **519** | **-1 153** |
| Skatt på årets resultat | | | | | | | -164 | 210 | -164 | 210 |
| **Årets resultat** | | | | | | | **-959** | **-2 075** | **355** | **-943** |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 23 046 | 20 649 | 6 729 | 5 861 | 597 | 1 740 | – | – | 30 372 | 28 250 |
| Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året | 2 397 | -778 | 868 | 1 977 | -1 143 | 57 | – | – | 2 122 | 1 256 |

NOT 5 FORTS.

## Segmentsredovisning intressebolag

| | Kontor | | Industri/ Logistik | | Utveckling | | Koncern-gemensamt | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 |
| Hyresintäkter | 152 | 134 | 22 | – | 0 | 2 | – | – | 174 | 136 |
| Fastighetskostnader | -28 | -26 | -12 | – | -0 | -1 | – | – | -40 | -27 |
| **Driftsöverskott** | **124** | **108** | **10** | **–** | **0** | **1** | **–** | **–** | **134** | **109** |
| Central administration | | | | | | | – | – | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | | | | | | | – | – | | |
| Finansnetto | | | | | | | – | – | | |
| **Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag** | | | | | | | – | – | | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | | | | | | | – | – | | |
| Värdeförändring finansiella instrument | | | | | | | – | – | | |
| Värdeförändring finansieringsavtal | | | | | | | – | – | | |
| **Resultat före skatt** | | | | | | | – | – | | |
| Skatt på årets resultat | | | | | | | – | – | | |
| **Årets resultat** | | | | | | | – | – | | |
| | | | | | | | | | | |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 2 656 | 2 760 | 351 | – | 110 | 291 | – | – | 3 317 | 3 071 |
| Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året | 76 | 49 | 351 | – | -181 | -895 | – | – | 246 | -846 |

## Not 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och kontrakten består i sin helhet av kommersiella lokaler. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg. Framtida hyresintäkter avseende befintliga operationella leasingavtal redovisade per förfallodår presenteras enligt följande:

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hyresintäkt | Antal | Andel, % | Hyresintäkt | Antal | Andel, % |
| 2024 | – | – | – | 245 | 191 | 15 |
| 2025 | 259 | 217 | 15 | 217 | 164 | 13 |
| 2026 | 326 | 165 | 19 | 320 | 131 | 20 |
| 2027 | 371 | 172 | 21 | 267 | 123 | 17 |
| 2028 | 200 | 66 | 11 | 138 | 31 | 9 |
| 2029 | 168 | 46 | 10 | 138 | 25 | 8 |
| 2030- | 417 | 52 | 24 | 291 | 30 | 18 |
| **Total** | **1 741** | **740** | **100** | **1 616** | **695** | **100** |
| P-hus/övrigt | 65 | | | 59 | | |
| **Total** | **1 806** | | | **1 675** | | |

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 206 mkr, vilket motsvarar 12% av de totala hyresintäkterna för 2024.

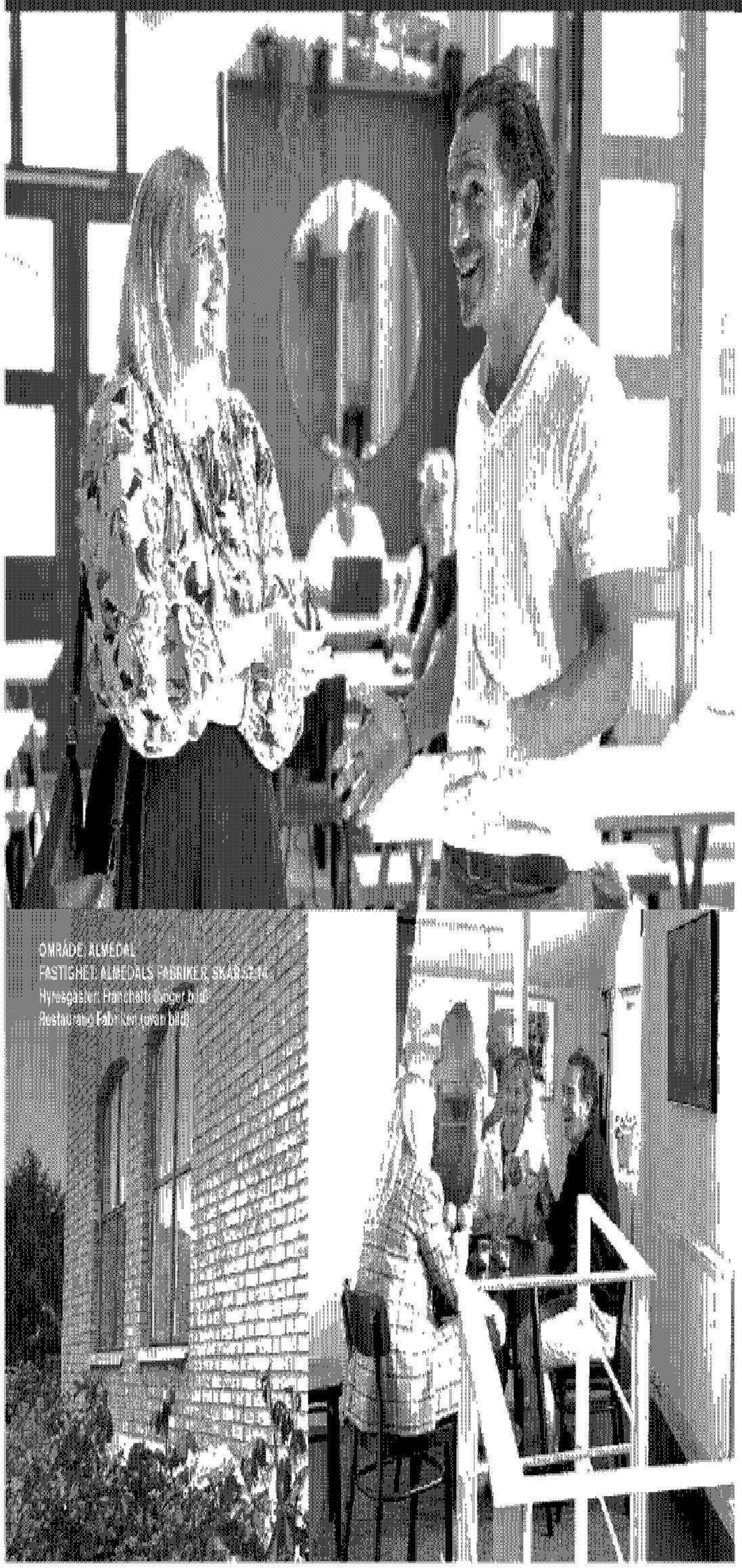
## Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2024** | 2023 |
| **Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag** | | |
| Fastighetskostnader | -356 | -321 |
| Central administration | -67 | -59 |
| **Summa** | **-423** | **-380** |
| | | |
| Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader) | -86 | -84 |
| Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader) | -190 | -172 |
| Underhåll | -42 | -31 |
| Fastighetsskatt | -94 | -88 |
| Övrigt | -12 | -5 |
| **Summa** | **-423** | **-380** |
| | | |
| **Specifikation av fastighetskostnader** | | |
| Driftskostnader | -208 | -197 |
| Underhåll | -42 | -31 |
| Fastighetsskatt | -94 | -89 |
| Kundförluster | -6 | 1 |
| Övrigt | -6 | -6 |
| **Summa** | **-356** | **-321** |

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 -67 mkr (-59), varav 2 mkr avser kostnad till följd av organisationsförändringar. I posten ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER, SKÅNE 14
Hyresgäster: Franchetti Cancer Klinik
Restaurang Fabriken (syns ej på bild)

## Not 9 Värdeförändringar

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

## Not 10 Finansiella intäkter och kostnader

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

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

# Not 11 Skatt

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

I uppskjuten skatt –109 mkr ingår avtalat avdrag för uppskjuten skatt vid försäljning om –38 mkr. Inkomstskatten skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 |
| Resultat före skatt | 519 | –1 153 | 157 | 265 |
| Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6% (20,6) | –106 | 237 | –32 | –55 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | –68 | –62 | –2 | –78 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 1 | 30 | 123 | 207 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag | –9 | 37 | – | – |
| Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas | – | –15 | – | – |
| Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år | –1 | –1 | –7 | – |
| Skatteeffekt resultat från intresseföretag och joint ventures | 21 | –15 | – | – |
| Övrig justering | – | –1 | – | – |
| **Skattekostnad** | **–164** | **210** | **82** | **74** |

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick till 421,4 mkr (138,4), uppskjuten skattefordran har bedömts på hela beloppet. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon specifik tidpunkt. Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6).

## Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 |
| Obeskattade reserver | 17 | –17 | – | – |
| Derivat | –4 | 79 | –4 | 78 |
| Underskott | 58 | 22 | 86 | –4 |
| Förvaltningsfastigheter | –180 | 154 | – | – |
| Övriga temporära skillnader | – | –5 | – | – |
| **Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen** | **–109** | **233** | **82** | **74** |

## Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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

NOT 11 FORTS.

## Skatteberäkning i koncernen

| | Underlag 2024 | | Underlag 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt |
| Förvaltningsresultat | 714 | | 609 | |
| Förvaltningsresultat intresseföretag (AB) | -7 | | -8 | |
| Skattemässiga justeringar intresseföretag (ej AB) | 0 | – | 0 | – |
| Ej avdragsgill ränta | 252 | – | 129 | – |
| Skattemässigt avdragsgilla | | | | |
| -avskrivningar | -585 | 585 | -624 | 624 |
| -ombyggnationer | -304 | 304 | -121 | 121 |
| -nedskrivningar/utrangeringar | -71 | 112 | -27 | 56 |
| -aktiverad ränta | -19 | 19 | -24 | 24 |
| Övriga skattemässiga justeringar | | | | |
| -kapitalförsäkring | – | -1 | – | 0 |
| -fastighet | 1 | 33 | 89 | – |
| -förvärv | – | – | 9 | – |
| -fusionat IB | 54 | -74 | 29 | |
| -intresseföretag, (ej AB) | -96 | – | -62 | – |
| -övrigt | 1 | -12 | 10 | -10 |
| **Skattepliktigt förvaltningsresultat** | **-61** | **967** | **9** | **817** |
| Aktuell skatt förvaltningsresultat | 13 | | -2 | |
| Försäljning fastigheter | – | -138 | – | -181 |
| Värdeförändring fastigheter | – | -220 | – | -1 277 |
| Värdeförändring derivat | – | 21 | – | -360 |
| **Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag** | **-61** | **629** | **9** | **-1 021** |
| Underskottsavdrag, ingående balans | -138 | 138 | -90 | 90 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 421 | -421 | 138 | -138 |
| **Skattepliktigt resultat** | **222** | **346** | **117** | **-1 129** |
| Skatt 20,6 % | -46 | -71 | -24 | 233 |
| Korrigering skatt tidigare år | -9 | | -1 | |
| Skattereduktion inventarier | – | | 2 | |
| Skatt, avdrag försäljning | – | -38 | – | – |
| **Redovisad skattekostnad** | **-55** | **-109** | **-23** | **233** |

NOT 11 FORTS.

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

| Koncernen | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring /Övrigt | Obeskattade reserver | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder** | | | | | |
| **Per 1 januari 2024** | **-2 180** | **-50** | **-20** | **-60** | **-2 310** |
| Redovisat i resultaträkningen | -156 | -4 | 14 | 17 | -129 |
| **Per 31 december 2024** | **-2 336** | **-54** | **-6** | **-43** | **-2 439** |
| **Uppskjutna skattefordringar** | | | | | |
| **Per 1 januari 2024** | **–** | **3** | **37** | **–** | **40** |
| Redovisat i resultaträkningen | – | -1 | 59 | – | 58 |
| **Per 31 december 2024** | **–** | **2** | **96** | **–** | **98** |
| **Netto per 31 december 2024** | **-2 336** | **-52** | **90** | **-43** | **-2 341** |

| 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 /Underskott | Obeskattade reserver | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder** | | | | | |
| **Per 1 januari 2024** | **–** | **-48** | **–** | **–** | **-48** |
| Redovisat i resultaträkningen | – | -4 | – | – | -4 |
| **Per 31 december 2024** | **–** | **-52** | **–** | **–** | **-52** |
| **Uppskjutna skattefordringar** | | | | | |
| **Per 1 januari 2024** | **–** | **–** | **2** | **–** | **2** |
| Redovisat i resultaträkningen | – | – | 87 | – | 87 |
| **Per 31 december 2024** | **–** | **–** | **89** | **–** | **89** |
| **Netto per 31 december 2024** | **–** | **-52** | **89** | **–** | **37** |

| Moderbolaget | Temporär skillnad fastighet | Derivat-instrument | Kapital-försäkring /Underskott | 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** |

# Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

I den operativa verksamheten delas fastighetsinnehavet upp i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter där byggnaden förväntas vara kvar i nuvarande form, med eller utan ombyggnad. Projektfastigheter är sådana fastigheter där en större om- eller nybyggnation planeras eller pågår. Fastigheten kan vara bebyggd eller obebyggd.

## Fastigheternas marknadsvärde

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

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

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

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

## Värderingsmetodik

Platzer genomför varje kvartal en intern fastighetsvärdering baserat på en kassaflödesmodell i vilken kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljpremie. Blivande byggrätter värderas till anskaffningsvärde utifrån ortsprismetoden och marknadsvärderas när detaljplanen vunnit laga kraft. Pågående större projekt värderas initialt till nedlagda kostnader. När fastigheten blivit uthyrd till mer än 50 % och återstående produktionskostnad bedöms vara tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt direktavkastningskrav med avdrag för återstående investeringar inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk.

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden.

Avvikelserna i enskilda fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %. Platzers fastighetsbestånd värderas till 30 372 mkr (28 250) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 500 mkr (1 450). Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår på balansdagen till intervallet 28 900–31 900 mkr (26 800–29 700 mkr).

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

## Antaganden och förutsättningar

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

**Förändring i verkligt värde per segment**

| | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kontor | Industri/ logistik | Utveckling | Totalt | Kontor | Industri/ logistik | Utveckling | Totalt |
| **Ingående verkligt värde** | **20 649** | **5 861** | **1 740** | **28 250** | **21 470** | **3 841** | **1 683** | **26 994** |
| Fastighetsförvärv | 1 768 | – | – | 1 768 | – | 1 463 | – | 1 463 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 531 | 154 | 77 | 762 | 492 | 279 | 552 | 1 323 |
| Orealiserade värdeförändringar | –250 | 80 | –50 | –220 | –1 313 | 278 | –242 | –1 277 |
| Klassificeras som innehav för försäljning | –552 | – | –372 | –924 | – | – | – | – |
| Försäljning | – | – | –166 | –166 | – | – | –253 | –253 |
| Omklassificering | 348 | 634 | –982 | – | – | – | – | – |
| **Utgående verkligt värde** | **22 494** | **6 729** | **225** | **29 448** | **20 649** | **5 861** | **1 740** | **28 250** |

**Känslighetsanalys segment, värdepåverkan mkr**

| | Förändring, +/– | Kontor | Industri/logistik | Utveckling | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +/– 0,25 %-enheter | –1 120/+1 240 | –280/+320 | – | –1 400/+1 560 |
| Hyresnivå | +/– 5 %-enheter | +/–1 990 | +/–390 | – | +/–1 720 |
| Fastighetskostnad | +/– 5 %-enheter | –/+270 | –/+70 | – | –/+340 |
| Långsiktig vakansgrad | +/– 2 %-enheter | –/+490 | –/+130 | – | –/+620 |

Document downloaded from www.platzer.se, 2025-03-26 08:13:42. Copyright Platzer Fastigheter Holding AB (publ). Unauthorized use prohibited.

NOT 12 FORTS.

till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. I kassaflödesmodellen har det för år 2025 antagits en KPI-ökning om 1 % och en inflationsökning om 2 % (2) för tillämpliga kostnader. Den långsiktiga inflationen efter år 2025 antas vara konstant om 2 % årligen. Inflationsantagandena är i linje med externa värderares bedömningar.

**Värderingsantaganden per segment**

| | 2024 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kontor | | Industri/logistik | | Utveckling | | Totalt | |
| | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall |
| Årlig inflation, % | 1,0 2025, därefter 2,0 | – | 1,0 2025, därefter 2,0 | – | – | – | 1,0 2025, därefter 2,0 | – |
| Kalkylränta, % | 6,97 | 6,50–8,95 | 7,58 | 6,50–8,75 | – | – | 7,10 | 6,50–8,95 |
| Direktavkastningskrav, % | 4,97 | 4,50–6,95 | 5,55 | 4,50–6,75 | – | – | 5,10 | 4,50–6,95 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 3,76 | 2,0–7,0 | 3,22 | 2,0–5,0 | – | – | 3,64 | 2,0–7,0 |

| | 2023 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kontor | | Industri/logistik | | Utveckling | | Totalt | |
| | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall | Viktat | Intervall |
| Årlig inflation, % | 2,0 | – | 2,0 | – | – | – | 2,0 | – |
| Kalkylränta, % | 6,94 | 6,50–8,95 | 7,50 | 6,95–7,80 | – | – | 7,07 | 6,50–8,95 |
| Direktavkastningskrav, % | 4,94 | 4,50–6,95 | 5,50 | 4,95–5,80 | – | – | 5,07 | 4,50–6,95 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 3,79 | 2,0–7,0 | 3,57 | 3,0–5,0 | – | – | 3,74 | 2,0–7,0 |

### Direktavkastningskrav

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är hyror, drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Avkastningskrav som används i kalkyler härleds primärt från faktiska transaktioner av jämförbara fastigheter. Avkastningskravet påverkas av en mängd parametrar såsom ort, läge, fastighetstyp, kontraktslängd, hyresnivå, hyresgäst samt vakansgrad. I tillägg påverkar framtida hyresutveckling, förädlingsmöjligheter, fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln samt underhålls- och investeringsbehov. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner för en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,10 % (5,07). Någon generell förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastigheter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden.

### Extern värdering

Vid varje årsskifte låter Platzer genomföra extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Minst en tredjedel av beståndet externvärderas. Inför bokslutet per 2024-12-31 genomfördes externa värderingar motsvarande 58 % av fastighetsbeståndets värde (59 % om delägda fastigheter inkluderas). Värderingarna utfördes av CBRE, Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Svefa. Årets interna värdering översteg den externa värderingen per årsskiftet med 1,7 % eller 298 mkr, vilket är väl inom osäkerhetsintervallet för marknadsvärderingar. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med 3,1 % eller 374 mkr.

### Leasingavtal

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

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

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

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

## Not 13 Leasing

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

| Tillgångar med nyttjanderätt | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Tomträttsavgäld | 30 | 30 |
| **Summa leasingtillgångar** | **30** | **30** |

| Leasingskulder | | |
|---|---|---|
| Långfristiga | -30 | -30 |
| **Summa leasingskulder** | **-30** | **-30** |

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

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

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

## Not 14 Maskiner och inventarier

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2024** | 2023 |
| Ingående anskaffningsvärden | 49 | 39 |
| Inköp | 5 | 10 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **54** | **49** |
| Ingående avskrivningar | -25 | -20 |
| Årets avskrivningar | -5 | -5 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-30** | **-25** |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **24** | **24** |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

## Not 16 Hyresfordringar

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

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

| Reserv osäkra hyresfordringar | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | 2023-12-31 | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
| **Ingående värde 1 januari** | **-4** | **-4** | **–** | **–** |
| Reservering för osäkra fordringar | -5 | 0 | – | – |
| **Utgående värde 31 december** | **-9** | **-4** | **–** | **–** |

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

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

## Not 17 Likvida medel

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

# Not 18 Finansiella instrument

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

| Koncernen | 2024-12-31 | | | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella till-gångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa | Finansiella till-gångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | | | |
| Hyresfordringar | 34 | – | 34 | 13 | – | 13 |
| Övriga fordringar | 81 | 11 | 92 | 217 | 11 | 228 |
| Derivatinstrument | – | 261 | 261 | – | 243 | 243 |
| Likvida medel | 391 | – | 391 | 167 | – | 167 |
| **Summa** | **506** | **272** | **778** | **397** | **254** | **651** |

| Moderbolaget | 2024-12-31 | | | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella till-gångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa | Finansiella till-gångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen | Summa |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | | | |
| Övriga fordringar[2] | 13 333 | 8 | 13 341 | 11 685 | 7 | 11 692 |
| Derivatinstrument | – | 261 | 261 | – | 243 | 243 |
| Likvida medel | 28 | – | 28 | 5 | – | 5 |
| **Summa** | **13 361** | **269** | **13 630** | **11 690** | **250** | **12 140** |

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

| Koncernen | 2024-12-31 | | | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | | | |
| Upplåning | 15 840 | – | 15 840 | 13 952 | – | 13 952 |
| Övriga skulder[1] | 273 | 0 | 273 | 382 | 0 | 382 |
| Derivatinstrument | – | 10 | 10 | – | 13 | 13 |
| **Summa** | **16 113** | **10** | **16 123** | **14 334** | **13** | **14 347** |

1 Avser i balansräkningen poserna övriga långfristiga skulder, andra avsättningar, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/ källskatt om -24 mkr (-25).

| Moderbolaget | 2024-12-31 | | | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder till verkligt värde via resultaträkningen | Summa |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | | | |
| Upplåning | 8 739 | – | 8 739 | 6 673 | – | 6 673 |
| Övriga skulder[3] | 1 997 | – | 1 997 | 2 503 | – | 2 503 |
| Derivatinstrument | – | 10 | 10 | – | 13 | 13 |
| **Summa** | **10 736** | **10** | **10 746** | **9 176** | **13** | **9 189** |

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

## Not 19 Checkräkningskredit

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
| Beviljad kreditlimit | 100 | 100 |
| Outnyttjad del | 100 | 100 |
| **Utnyttjad del** | **–** | **–** |

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

## Not 20 Tillgångar som innehas för försäljning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | 2023-12-31 | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
| Fastigheter | 924 | – | – | – |
| **Summa** | **924** | **–** | **–** | **–** |

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

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

## Not 21 Aktiekapital

| | | Antal aktier (tusental) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024-01-01 | | 119 934 | 12 | 2 400 | 2 412 |
| **2024-12-31** | **Totalt registrerade aktier** | **119 934** | | **2 400** | **2 412** |
| | Återköpta aktier | –118 | | | |
| **2024-12-31** | **Totalt utestående aktier** | **119 816** | **12** | **2 400** | **2 412** |
| 2023-01-01 | | 119 934 | 12 | 2 400 | 2 412 |
| **2023-12-31** | **Totalt registrerade aktier** | **119 934** | **12** | **2 400** | **2 412** |
| | Återköpta aktier | –118 | | | |
| **2023-12-31** | **Totalt utestående aktier** | **119 816** | | | |

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

## Not 22 Andra avsättningar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | 2023-12-31 | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
| Pensionsavsättning | 10 | 10 | 8 | 7 |
| Projekt- och exploateringskostnader[1] | 129 | 118 | – | – |
| **Summa** | **139** | **128** | **8** | **7** |

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

# Not 23 Räntebärande skulder

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

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

I låneskulden ingår säkerställda obligationslån utgivna av SFF om 1 344 mkr (1 344), så kallade "gröna obligationer", vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass. Utöver de säkerställda krediterna ingår ej säkerställda gröna obligationer om 2 600 mkr (1 300) utgivna av Platzers MTN-program med ett rambelopp om 5 mdkr.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga, utestående företagscertifikat om 1 255 mkr (505) redovisas som långfristiga då de måste täckas av outnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025, samt nästa års planenliga amorteringar på långfristiga lån.

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

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

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

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

Av följande tabell framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 2,9 år (2,8) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,0). I icke räntebärande långfristig skuld ingår finansieringsavtal som värderas till verkligt värde.

| | Räntebindning | | | Låneförfall | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| År | Lånebelopp, mkr | Andel, % | Snittränta, % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr | Andel, %[1] |
| 0–1 år | 6 690 | 42 | 6,09[2] | 4 456 | 3 755 | 18 |
| 1–2 år | – | – | – | 5 892 | 5 892 | 33 |
| 2–3 år | 2 100 | 13 | 1,48 | 6 302 | 3 663 | 35 |
| 3–4 år | 2 180 | 14 | 1,55 | 1 171 | 1 171 | 6 |
| 4–5 år | 1 550 | 10 | 1,58 | 874 | 874 | 5 |
| 5–6 år | 1 400 | 9 | 1,52 | 495 | 495 | 3 |
| 6–7 år | 420 | 2 | 1,54 | – | – | – |
| 7–8 år | 450 | 3 | 2,42 | – | – | – |
| 8–9 år | 600 | 4 | 2,67 | – | – | – |
| 9–10 år | 450 | 3 | 2,73 | – | – | – |
| 10+ år | – | – | – | – | – | – |
| **Totalt** | **15 840** | **100** | **3,53** | **19 180** | **15 840** | **100** |

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

## Not 24 Derivatinstrument

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | –10 | –19 |
| Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen | 162 | 129 |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | 99 | 120 |
| **Summa** | **251** | **230** |

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

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

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

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

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

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

| År | Nominellt belopp[1] | Odiskonterat kassaflöde | Verkligt värde | Genomsnittlig ränta, % |
|---|---|---|---|---|
| Inom 1 år | 1 770 | 91 | –10 | 1,77 |
| 1–2 år | – | 83 | – | – |
| 2–3 år | 2 100 | 72 | 38 | 1,48 |
| 3–4 år | 2 180 | 59 | 65 | 1,55 |
| 4–5 år | 1 850 | 31 | 59 | 1,58 |
| 5–6 år | 1 700 | 15 | 79 | 1,52 |
| 6–7 år | 420 | 6 | 25 | 1,54 |
| 7–8 år | 450 | 4 | 5 | 2,42 |
| 8–9 år | 600 | 4 | –7 | 2,67 |
| 9–10 år | 450 | 3 | –3 | 2,78 |
| 10+ år | – | – | – | – |
| **Totalt** | **11 220** | **362** | **251** | **–0,93[2]** |

1 I tabellen ingår derivat med framåtstart om 300 mkr.
2 I Totalt genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om 2,64 % att erhålla i det rörliga benet av derivaten.

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

## Not 26 Ställda säkerheter

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

## Not 27 Eventualförpliktelser

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

## Not 28 Andelar i intresseföretag och joint venture

| Bolag | Organisations-nummer | Säte | Kapital-andel, % | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Kapitalandel koncern, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SFF Holding AB | 556958-5606 | Stockholm | 20 | | 166 | 77 |
| KB Biet | 916444-6359 | Göteborg | 50 | | | 169 |
| Sörred Logistikpark Holding AB | 559240-4874 | Göteborg | 50 | | | 121 |
| Fastighetsbolaget Hoborg 13 HB | 916561-4026 | Göteborg | 50,3 | | | 98 |
| KB Platzer Gårda 2:12 | 916444-2213 | Göteborg | 50 | | | 178 |
| | | | | | | **641** |

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

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

I joint venturet utvecklas fastigheterna Sörred 8:15 och Sörred 8:16. KB Platzer Gårda 2:12 som vi äger tillsammans med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän äger fastigheten Gårda Vesta (Gårda 2:12).

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

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden[1] | 673 | 671 |
| Resultatandel | 33 | –75 |
| Insatt kapital | – | 86 |
| Uttag kapital | –65 | –159 |
| Förvärv | – | – |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **641** | **673** |
| **Utgående redovisat värde** | **641** | **673** |

1 Från och med 2016 sker levtining av nyemitterade preferensaktier 166 mkr (166) och upplagna primärlån 92 mkr (92).

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

| Resultat | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Rörelseintäkter | 430 | 424 |
| Rörelsekostnader | –354 | –349 |
| Värdeförändringar | 247 | –140 |
| Övrigt | –401 | –99 |
| Resultat från försäljning koncernbolag | 305 | 305 |
| Skatt | –12 | 12 |
| **Årets resultat** | **214** | **159** |
| **Tillgångar** | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 317 | 3 071 |
| Övriga tillgångar | 6 687 | 6 158 |
| **Summa tillgångar** | **10 004** | **9 229** |
| **Eget kapital och skulder** | | |
| Eget kapital | 2 640 | 2 586 |
| Långfristiga skulder | 5 937 | 3 689 |
| Kortfristiga skulder | 1 527 | 2 955 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **10 004** | **9 229** |

## Not 29 Rättelse av fel

Under 2023 genomfördes en rättelse av posten Andelar i intressebolag och joint venture. För jämförelseåret justerades resultat från intressebolag och joint venture med –169 mkr. Justering av resultatet avsåg för högt upptagen värdeökning hänförlig till fastighetsutvecklingsprojekt för fastigheter ägda av intressebolagen KB Biet och Sörred Logistikpark Holding AB för perioden 2018–2022. Ingående värde för andelar i intresseföretag och joint ventures 2023-01-01 minskades med 301 mkr. Samtliga siffror, som påverkats av ovan för perioden 2018–2022 räknades om i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

## Not 30 Transaktioner med närstående

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

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

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

### Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Neudikoncernen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Platzer har också försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) 1 344 mkr (1 344) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2024 till SFF uppgick till 61 mkr (57) för obligationerna. Från SFF har Platzer erhållit 1 mkr (0) i ränteintäkter under 2024.

### Ledande befattningshavare

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

## Not 31 Nettoomsättning (moderbolaget)

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

## Not 32 Bokslutsdispositioner

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

## Not 33 Arvode och ersättningar till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | 2023 | **2024** | 2023 |
| PwC | | | | |
| Revisionsuppdraget | 2 | 3 | – | – |
| Skatterådgivning | – | – | – | – |
| Övriga tjänster | 0 | 0 | – | – |
| **Summa** | **2** | **3** | **–** | **–** |

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

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

## Not 34 Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Not 35 Andelar i koncernföretag

| Koncernen | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel, % |
|---|---|---|---|
| **AB Platzer Alpha** | **556652-2701** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Gamma | 556824-2381 | Göteborg | 100 |
| Platzer Fastigheter AB | 556102-5692 | Göteborg | 100 |
| **AB Platzer Väst** | **556710-4558** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Kommanditen | 556691-2678 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Mölndal Lupinen 2 | 556870-6351 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Brämaregården 35:4 | 556870-6377 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gullbergsvass 1:1 | 556695-6627 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gårda 3:14 | 556793-4935 | 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 | 556885-9249 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Nordstaden 14:1 | 556868-6001 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Nordstaden 20:5 | 556875-3551 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Stampen 4:42 | 556695-4942 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Stampen 4:42 | 969673-0695 | Mölndal | 100 |
| AB Platzer Stampen 4:44 | 556751-0234 | Göteborg | 100 |
| **AB Platzer Väst Holding** | **559349-7562** | **Göteborg** | **100** |
| KB Platzer Gårda 16:23 | 916835-8946 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Bagaregården 17:26 | 916852-6987 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Strumpfabriken 1 | 969651-3382 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Gårda 3:12 | 916837-9866 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Gårda 4:11 | 969634-9459 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Högsbo 2:1 | 916445-1016 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Livered 1:329 | 969673-6371 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Solsten 1:110 | 969695-4269 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Solsten 1:132 | 969695-4921 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Kroksiätt 148:13 | 916585-2729 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Kroksiätt 148:10 | 916442-8949 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Skär 57:14 | 969666-8046 | Göteborg | 100 |
| **AB Platzer Öst** | **556743-8055** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Gårda 16:24 | 559127-5580 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Backaplan | 556709-6945 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Centrumhuset | 556709-6929 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gullbergsvass 1:17 | 556746-0562 | Göteborg | 100 |

| Koncernen | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel, % |
|---|---|---|---|
| AB Platzer Gullbergsvass 5:10 | 556004-0130 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gullbergsvass 5:26 | 556892-7556 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gårda 13:7 | 556766-4130 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Lambda | 556276-6231 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Lindholmen 30:2 | 556589-9920 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Lindholmen 39:3 | 556837-3335 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer My | 556449-7716 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Stigberget 34:13 | 556113-9543 | Göteborg | 100 |
| KB Platzer Förvaltning | 969637-3597 | Göteborg | 100 |
| Platzer Förvaltning AB | 556599-0266 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Backa 173:2 | 556756-8091 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Kroksiätt 34:13 | 556934-2040 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Gamlestaden 740:132 | 556976-5925 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:7 | 556724-5005 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:9 | 559256-2184 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:11 | 559256-2192 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:10 | 559256-2200 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:14 | 559256-2382 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:13 | 559329-4548 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Oskroken 18:12 | 559347-8174 | Göteborg | 100 |
| **Platzer Nord AB** | **556717-0195** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Gullbergsvass 703:53 | 556736-6530 | 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 92:3 | 556711-3112 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 34:13 | 556690-0899 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 55:19 | 556693-4401 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 4:1 | 556845-7890 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 4:4 | 556697-4993 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 4:6 | 556694-1216 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 9:5 | 556736-2477 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Omikron | 556717-8194 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 93:1 | 556813-4760 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6 | 559216-1118 | Göteborg | 100 |

Denna handling är digitalt signerad av Platzer Fastigheter Holding AB. Signaturerna är juridiskt bindande. Verifiera äktheten på www.penneo.com med hjälp av dokumentnyckeln: ZNAVQ-4AJ

NOT 35 FORTS.

| Koncernen | Organisationsnummer | Säte | Kapitalandel, % |
|---|---|---|---|
| **Platzer Syd AB** | **556717-2983** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Lorensberg 62:1 | 556695-3963 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Hårddisken 1 | 556695-3955 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Kvarter D | 559405-5187 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Ett | 559115-3829 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Kvarter 18 | 559224-8024 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Kvarter 13 | 559224-4767 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Två | 559115-3837 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Kvarter 9 | 559115-9065 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Kvarter 14 | 559115-9057 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Holding Kvarter 10 | 559132-6458 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Tre | 559115-3761 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Högsbo 55:11 | 559115-9081 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Södra Ånggården Kvarter 16 | 559115-8943 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Ånggården 718:1 | 559323-1490 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Ånggården 36:2 | 559173-4438 | Göteborg | 100 |
| NCC Property Fyrtiofem AB (unt AB Platzer Mölndal Kungsfisken 7) | 559080-0921 | Göteborg | 100 |
| **Platzer Finans Holding AB** | **556961-1030** | **Göteborg** | **100** |
| Platzer Finans AB | 556974-0243 | Göteborg | 100 |
| **AB Platzer Artosa** | **556717-0211** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Syrhåla 2:3 | 559064-3473 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Sörred 7:25 | 559077-8956 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Syrhåla 3:1 | 559064-3440 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Syrhåla 4:2 | 559077-8949 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:32 | 559057-0379 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Syrhåla Holding | 559432-0805 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Sörred LF Holding | 559429-2905 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:20 | 559432-5234 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:21 | 559432-5226 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:22 | 559432-5143 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:23 | 559433-3840 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:24 | 559433-3899 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:25 | 559433-3881 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:26 | 559433-3865 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:27 | 559433-3857 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:29 | 559433-3766 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:30 | 559433-3824 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal 1:31 | 559433-3816 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal Holding 1 | 559430-9204 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal Holding 2 | 559430-9287 | Göteborg | 100 |
| AB Platzer Arendal Holding 3 | 559430-8311 | 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 |
| **AB Platzer Projektering Holding** | **556549-9356** | **Göteborg** | **100** |
| AB Platzer Projektering | 556717-0998 | Göteborg | 100 |

| Moderbolaget | Kapital-andel, % | Rösträtts-andel, % | Antal aktier | Bokfört värde **2024-12-31** | Bokfört värde 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| AB Platzer Alpha | 100 | 100 | 1 000 | 0 | 0 |
| Platzer Nord AB | 100 | 100 | 16 500 | 81 | 81 |
| AB Platzer Öst | 100 | 100 | 1 000 | 515 | 515 |
| Platzer Syd AB | 100 | 100 | 13 500 | 79 | 79 |
| AB Platzer Väst | 100 | 100 | 1 000 | 424 | 424 |
| Platzer Finans Holding AB | 100 | 100 | 500 | 166 | 166 |
| AB Platzer Artosa | 100 | 100 | 1 000 | 700 | 700 |
| AB Platzer Projektering Holding | 100 | 100 | 250 | 0 | – |
| | | | | **1 965** | **1 965** |

| | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 965 | 1 962 |
| Förvärv | 0 | – |
| Kapitaltillskott | 8 | 3 |
| Nedskrivningar | –8 | – |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **1 965** | **1 965** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 965** | **1 965** |

## Not 36 Förslag till vinstdisposition

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

## Not 37 Rapport över kassaflöden

| Koncernen | **2024-01-01** | Amortering | Nya lån | Omklassificering | **2024-12-31** | 2023-01-01 | Amortering | Nya lån | Omklassificering | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | | | | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 3 964 | −4 266 | 336 | 2 467 | 2 501 | 4 357 | −2 776 | 162 | 2 221 | 3 964 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 9 989 | −505 | 6 329 | −2 467 | 13 339 | 7 466 | −166 | 4 908 | −2 221 | 9 988 |
| Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | **13 952** | **−4 771** | **6 659** | **0** | **15 840** | **11 823** | **−2 941** | **5 070** | **–** | **13 952** |

| Moderbolaget | **2024-01-01** | Amortering | Nya lån | Omklassificering | **2024-12-31** | 2023-01-01 | Amortering | Nya lån | Omklassificering | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | | | | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 1 249 | −1 249 | – | 1 146 | 1 146 | 991 | −991 | – | 1 248 | 1 248 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 5 425 | −500 | 3 814 | −1 146 | 7 593 | 3 852 | −160 | 2 981 | −1 248 | 5 425 |
| | **6 673** | **−1 748** | **3 814** | **–** | **8 739** | **4 833** | **−1 141** | **2 981** | **–** | **6 673** |

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

Göteborg 2025-02-18

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

Henrik Forsberg Schoultz
Ordförande

Johanna Hult Rentsch
Verkställande direktör

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Maximilian Hobohm

Eric Grimlund

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

# List of Signatures 

**Platzer_AR24_Formell_arsredovisning_18-61.pdf**

| Name | Method | Signed at |
|---|---|---|
| Ricard Robbstål | BANKID | 2025-02-18 13:34 GMT+01 |
| ANNELI JANSSON | BANKID | 2025-02-18 13:33 GMT+01 |
| MAXIMILIAN JANSSON HOBOHM | BANKID | 2025-02-18 13:33 GMT+01 |
| ANDERS JARL | BANKID | 2025-02-18 13:33 GMT+01 |
| HENRIK FORSBERG SCHOULTZ | BANKID | 2025-02-18 13:30 GMT+01 |
| JOHAN RIPPE | BANKID | 2025-02-18 17:26 GMT+01 |
| Sofia Ulrika Ramsvik | BANKID | 2025-02-18 16:28 GMT+01 |
| Johanna Margareta Hult Rentsch | BANKID | 2025-02-18 13:51 GMT+01 |
| ERIC KARL HUGO GRIMLUND | BANKID | 2025-02-18 13:37 GMT+01 |

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

External reference: 2AAD20441A07497C853BA9637AF30756

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

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

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

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av 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 rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

### Särskilt betydelsefulla områden

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

| *Särskilt betydelsefullt område* | *Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området* |
|---|---|
| *Värdering av förvaltningsfastigheter*<br><br>Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, inklusive tillgångar som innehas för försäljning, uppgick per 2024-12-31 till 30 372 MSEK utgörande 94,9 % av koncernens tillgångar.<br><br>Värdeförändringen uppgick till -215 MSEK för räkenskapsåret 2024, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 5,10%. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 12.<br><br>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.<br><br>För projektfastigheter är bedömningar kring färdigställande, framtida projektkostnader och godkänd detaljplan väsentligt för projektens värdering.<br><br>Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen och valda direktavkastningsnivåer genomförs extern värdering för ett urval av koncernens fastigheter.<br><br>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. | Vår revision har fokuserats på bedömning av den interna modell som ligger till grund för värdering och den interna kontrollprocess som stödjer värderingarna. Platzer värderar förvaltningsfastigheter internt, extern värdering och avstämning av direktavkastningskravet görs för ett urval av fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.<br><br>Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna.Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vi har, baserat på ett urval, bedömt de använda avkastningskraven och om vakansantaganden är rimliga, bedömt modellen och den matematiska riktigheten i den.<br><br>Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 762 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.<br><br>Vi har slutligen kontrollerat att modellen som använts, att de antaganden och de känslighetsanalyser som Platzer beräknat beskrivs på ett riktigt sätt i not 12. |

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 66-110. Den andra informationen består också av Ersättningsrapporten för 2024 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som 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 Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

## Revisorns ansvar

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

# Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

# Revisorns granskning av Esef-rapporten

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* *2025-02-18 16:24:24 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RIPPE

Johan Rippe

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* *2025-02-18 15:35:39 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post