

Årsredovisning 2019



© 09:08, KvarterETT, Polhemsplatsen.
Arkitekterna Semrén & Månsson har ritat
flera välkända byggnader i Göteborg – från
Östra sjukhuset till Posthotellet.

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

I årsredovisningen gör vi nedslag i olika delar av Göteborg och träffar några av dem som har sin arbetsplats i våra fastigheter. Vi är stolta över att husera en bredd av verksamheter, från kontor till lager och musikstudior. Tillsammans kompletterar vi varandra och skapar områden som blomstrar.

© 10:16, Gårda Vesta



© 14:21, Piren², Lindholmen



Året i sammandrag	4	Finansiering	58
Vd har ordet	7	Starka finanser ger möjligheter till expansion	59
Strategisk inriktning	8	Stark utveckling för Platzertien	62
Vår vision, affärsidé, strategi och kärnvärden	10	Flerårsöversikt	65
Så skapar vi värde	12	Nyckeltal	66
Vårt hållbarhetslöfte bidrar till Globala målen	14	Kvartalsdata	67
En siffra på hållbarhet	16	Formell årsredovisning	68
Fem skäl att investera i Platzertien	17	Förvaltningsberättelse	69
Omvärld och marknad	18	Möjligheter och risker	74
En stad är ingen ö	19	Resultaträkning Koncernen	78
Göteborg trotsade konjunkturen under 2019	20	Balansräkning Koncernen	79
Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad fortsatt stark	22	Förändringar i eget kapital Koncernen	80
Verksamhet	26	Kassaflödesanalys Koncernen	81
Som hemma ska kännas	28	Resultaträkning Moderbolaget	82
Med historien in i framtiden	30	Balansräkning Moderbolaget	83
Säg hej till våra varumärken	34	Förändringar i eget kapital Moderbolaget	84
Transaktioner i det rätta läget	36	Kassaflödesanalys Moderbolaget	85
Möjligheter inom kontor och logistik	37	Noter	86
Hållbarhetsredovisning	38	Revisionsberättelse	111
Nu fortsätter vår hållbara resa	40	Bolagsstyrning	115
Så säger våra intressenter	42	Ordförande har ordet	115
Väsentlighetsanalysen visar vägen	44	Bolagsstyrningsrapport	116
Att ta ansvar för planeten	46	Styrelsens rapport om intern kontroll	121
Vår miljöresa	48	Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	123
Fastigheter – en populär grön investering	49	Styrelse	124
Tillsammans är roligast	51	Ledningsgrupp	125
För ett hållbart samhälle	54	Fastighetsförteckning	126
Stadens vänner är våra vänner	55	Definitioner	128
Kompletterande hållbarhetsinformation	56	Beräkning av nyckeltal	129
Lagstadgad hållbarhetsrapport	57	Ordlista	130
		Kalendarium	131

© 20:22, Almedals Fabriker



© 21:57, KvarterETT, Polhemsplatsen



38

68

De närmaste decennierna ska centrala Göteborg växa till dubbel storlek. Och vi ska växa med vår stad. I Gårda har vi redan bränt av startskottet och fler ska det bli: Under 2019 har vi laddat för nästa stora steg, främst i Gamlestaden, Södra Änggården och på Skeppsbron.

En ny skyline växte fram under 2019

Göteborg hade under 2019 fortsatt den starkaste jobbtillväxten i landet. Samtidigt börjar de stora infrastruktur- och fastighetsprojekten bli allt mer synliga. Vart man än vänder sig syns lyftkranar eller hus som reser sig mot skyn. Tillsammans med en stark exportindustri tyder därför mycket på en fortsatt stabil utveckling för regionen. Detta lär dock komma att påverkas av effekterna av den pågående coronakrisen.

Vi fortsatte driva flera stora utvecklingsprojekt. I Gårda pågår byggandet av de två höghusen Gårda Vesta och Kineum som kommer att sätta sin prägel på stadsbilden och bidra till områdets utveckling. I Gamlestaden fick vi positivt planbesked och presenterade gestaltningssprogrammet för Gamlestadens Fabriker. Tillsammans med andra aktörer driver vi ett pilotprojekt för snabbare planprocess i Almedals Fabriker och på Skeppsbron är vi

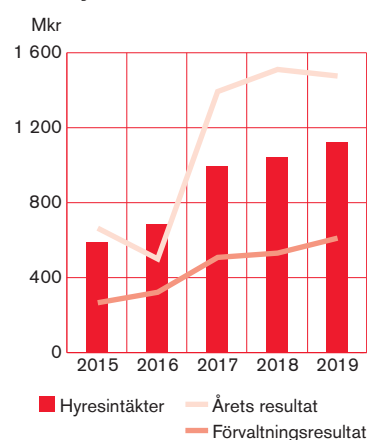
tidigt ute i att forma det nya centrala Göteborg. I februari 2020 fick vi äntligen grönt ljus från Byggnadsnämnden för detaljplanen för Södra Änggården.

Vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i syntes också i Almedalen, där vi hade ett seminarium om hur vi ska ta oss till arbetet i framtiden. På scenen fanns både politiker och experter, inklusive projektledaren för Rotterdams nya centralstation.

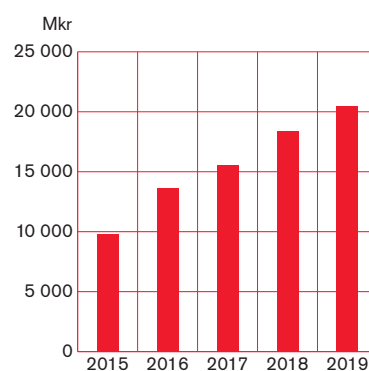
I oktober införde vi en ny organisation. Syftet är att kunna driva utvecklingen inom våra prioriterade segment kontor och industri/logistik med samma fokus och beslutsamhet. Framför allt ser vi stora möjligheter att utveckla vår affär inom industri/logistik ytterligare.

För tredje året i rad nådde eller överträffade vi alla finansiella mål. I de flesta fall med mycket god marginal.

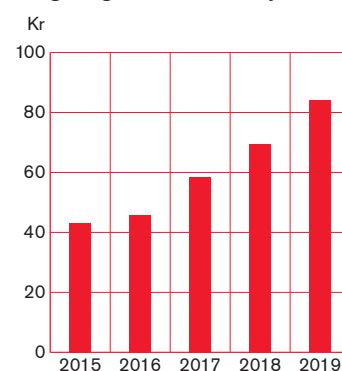
Hyresintäkter och resultat



Fastighetsvärde



Långsiktigt substansvärde per aktie



	2019	2018
Hyresintäkter, mkr	1 124	1 044
Förvaltningsresultat, mkr	611	531
Årets resultat, mkr	1 476	1 511
Investeringar, mkr	937	1 031
Fastighetsvärde, mkr	20 479	18 388
Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr	543	543
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	95
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,6
Belåningsgrad, procent	49	53
Soliditet, procent	41	38
Avkastning på eget kapital, procent	19	23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	84,00	69,54
Resultat efter skatt per aktie, kr	12,19	12,55
Utdelning per aktie, kr	2,00	1,70

Kvartalsdata

Q1

Göteborgs första hälsoprofilerade hus, Gårda Vesta, börjar resa sig mot skyn. Gårda Vesta kommer att bli ett av Sveriges första WELL-certifierade hus. Under kvartalet når vi 40 procent grön finansiering.

277 mkr **148 mkr**

i hyresintäkter i förvaltningsresultat

Q2

Vi sluter avtal med Internationella Engelska Skolan om att bygga skola i Södra Änggården. Tillsammans med Bygg-Göta utvecklar vi kontor på Skeppsbron. Almedals Fabriker väljs ut som pilotprojekt för snabbare planprocess. Vi säljer 50 procent av Gårda Vesta till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

276 mkr **149 mkr**

i hyresintäkter i förvaltningsresultat

Q3

Vi säljer två handelsfastigheter på Backaplan för att möjliggöra bostadsutveckling i området. En ny organisation och koncernledning införs i syfte att driva tillväxt inom våra prioriterade segment kontor och industri/logistik.

289 mkr **161 mkr**

i hyresintäkter i förvaltningsresultat

Q4

Vår nya organisationsstruktur träder i kraft i oktober. ESS Group lanserar hotellkonceptet Jimmy's som kommer att öppna i Kineum i Gårda. I Gamlestaden presenterar vi gestaltningsprogrammet för Gamlestadens Fabriker. Vid årets slut nådde vi 56 procent grön finansiering.

282 mkr **153 mkr**

i hyresintäkter i förvaltningsresultat



Under 2019 fortsatte vi att skapa tillväxt och värde. Substansvärdet ökade med nästan 21 procent, främst tack vare värdeökningar i fastigheter. Vi nådde också vårt mål om att hälften av den årliga tillväxten ska komma från egna utvecklingsprojekt. Det är en bra bas att stå på i oroliga tider.

Vi har visat att vi genomför det vi planerar

Vi fortsätter att leverera tillväxt och värde. Under 2019 ökade fastighetstillgångarna med 2,1 mdkr till 20,5 mdkr, trots att vi nettosålde fastigheter för -0,4 mdkr. Substansvärdet (EPRA NAV) ökade med nästan 21 procent till 84 kr/aktie, främst tack vare värdeökningar i fastigheter.

Värdeökningarna översteg, precis som under 2018, med god marginal åtta procent. Av värdeökningarna kommer 65 procent från aktivt arbete med utvecklingsprojekt samt förvaltning och uthyrning. Återigen visade vi att vi kan generera tillväxt och värde utan draghjälp av sänkta avkastningskrav.

Lönsamma investeringar

Våra investeringar ökade med 30 procent till över 0,9 mdkr, vilket är det största beloppet hittills. Tillsammans med värdeökningarna innebar det att vi nådde vårt mål om att hälften av tillväxten ska komma från egna utvecklingsprojekt.

Utvecklingen 2019 beror framförallt på tre stora projekt, två i Gårda och ett i Gullbergsvass, där byggandet är i full gång. Under året nådde vi dessutom en uthyrningsgrad på minst 80 procent i samtliga dessa projekt. Samtidigt avslutade vi under året 21 hyresgästpassningar med en genomsnittlig investeringsvinst på 105 procent.

Starka förvaltningssiffror

Våra projektfastigheter är idag värda 1,7 mdkr och utgjorde vid årsslutet över åtta procent av våra fastighetstillgångar. Det är två procentenheter högre jämfört med året innan och innebär en utmaning när det gäller att bibehålla våra historiskt fina nyckeltal i förvaltningen.

Därför känns det extra kul att vi under året nådde en överskottsgrad på 74 procent och att förvaltningsresultatet ökade med över 15 procent. Nettouthyrningen var positiv i samtliga kvartal och landade på 24 mkr för året. Omförhandlad hyresvolym uppgår till 163 mkr och är den högsta hittills. Snitthyresökningen blev 12 procent. Som vd är jag nöjd och stolt över att vi inte tappar tempo i den dagliga verksamheten när våra utvecklingsprojekt får allt mer utrymme.

Hållbarhet på riktigt

Hållbarhet var något av årets tema både inom den politiska och finansiella världen. Jag har aldrig tidigare varit med om ett enskilt år med större fokus på hållbarhet. Många av de initiativ som tas är bra och fastighetsbranschen ligger definitivt i framkant som bransch, men det finns också inslag av "greenwashing". Därför är det särskilt

roligt att kunna leverera något konkret för våra konkurrenter att ta rygg på. Under 2019 sänkte vi energianvändningen i beståndet med 10 procent till 98 kWh/kvm. Det är hållbarhet på riktigt.

Positiv vattendom för Gamlestadens Fabriker

Våra två stora, kommande detaljplaner för Gamlestadens Fabriker och Södra Änggården tog båda steg framåt under fjärde kvartalet, fast på lite olika sätt.

Göteborgs Stad fick grönt ljus från mark- och miljödomstolen att använda vattnet vid Gamlestadens Fabriker, det vill säga Säveån, enligt önskemål. Där fortsätter nu arbetet för att detaljplanen ska antas av Göteborgs Stad.

För detaljplanen i Södra Änggården blev det till slut politisk enighet i Byggnadsnämnden under första kvartalet 2020. Efter förväntat positivt beslut i kommunfullmäktige står vi, och de bostadsaktörer som tecknat avtal med oss om bostadsbyggrätterna, redo att sätta igång omvandlingen av området så snart planen vinner laga kraft.

Medarbetare och pengar på plats för att möta utmaningar och möjligheter

Vårt värdeskapande sker i 1) förvaltning, 2) fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt 3) fastighetstransaktioner. För att det ska kunna ske med framgång behövs två övergripande resurser: medarbetare och kapital.

Under hösten genomförde vi en övergripande förändring i vår organisation med syfte att fullt ut ta tillvara vår potential. Vi har nu utsett flera nyckelpersoner som ska leda och arbeta i verksamheten mot fortsatt värdeskapande. Samtidigt hade vi vid 2019 års slut starkare finansiella muskler än något tidigare år. Vår belåningsgrad är för första gången under 50 procent och relationerna till våra finansörer är mycket goda.

När detta skrivs förändras förutsättningarna för varje minut beroende på coronaviruset och de åtgärder som vidtas. Vi har dock en marknadssituation som på längre sikt ser bra ut. Våra två fastighetstyper, kontor och industri/logistik, är attraktiva både som investerings- och hyresobjekt. Som företag har vi dessutom visat att vi genomför det vi planerar. Det är bra att ha i minnet när vi under de kommande tre åren planerar en hel del intressant.



P-G Persson, vd

Att veta vart man ska och hur man tar sig dit. Det är grunden i en bra strategi. Det gäller att vara lika intresserad av vägen som målet, men också att agera på data i realtid. Nästan som en sorts självkörande mjukvara.





Alla delar av verksamheten ska hänga ihop. Visionen beskriver vad vi vill åstadkomma, affärsidén vad vi ska göra och strategierna hur vi ska jobba mot visionen. Vi har också kärnvärden som fungerar som ledstjärnor i vardagen samt ett hållbarhetslöfte som pekar ut en hållbar riktning över tid.

Hur tar vi oss från verksamhet till verklighet?

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Det är vår vision. Så här arbetar vi för att nå den, och det här menar vi med visionen:

Att vi ska finnas och verka i Göteborg

Vi är det enda börsnoterade fastighetsbolag som bara finns i Göteborg. Det innebär att vi kan det vi gör. Men också att vi menar allvar med att vi ska vara en stor och betydelsefull aktör i regionen. Kort sagt: om du investerar i Platzer så investerar du i fastigheter i Göteborg. Det är vår strategi och det tänker vi fortsätta med.

Att vi tänker driva utvecklingen

När Göteborg växer vill vi vara med och utveckla staden åt rätt håll. Därför storsatsar vi bland annat på att göra Gårda till en trevligare stadsdel även efter arbetstid. Hela tanken med hotell- och kontorshybriden Kineum är att utveckla en levande destination som i sin tur attraherar fler människor och verksamheter. Vi är även ledande i omformningen av Gamlestaden till en ny knutpunkt för kultur, utveckling och kollektivtrafik.

Att vi ska bli bäst i Europa

Vi jobbar för att globala företag ska placera sina verksamheter i Göteborg. Kinesiska Geelys innovationscenter är

bara ett exempel på stora investeringar i regionen. På expansiva Lindholmen är vår fastighet Piren² fullt uthyrd till Zenuity som utvecklar teknik för självkörande bilar. Dessutom har e-handelssuccén NA-KD valt att placera sitt huvudkontor i våra lokaler i Gamlestadens Fabriker.

Att vi ska växa

Göteborg ska växa med nära en tredjedel till 2035. Då ska staden bland annat rymma 80 000 nya bostäder och arbetsplatser. Och vi ska växa med Göteborg. På fyra år har vi fördubblat våra fastighetstillgångar och vårt substansvärde (EPRA NAV) har ökat från 38,62 till 84,00 kr per aktie. Hittills har vårt fokus främst varit kontor. Nu är vi redo att göra samma resa inom fastigheter för industri och logistik.

Att vi jobbar med arbetsplatser

Vi fokuserar på kommersiella fastigheter. Det innebär att vi måste kunna följa och svara på kontorstrender. Just nu ser vi ett ökat fokus på mjuka värden. Människor vill helt enkelt leva ett hälsosamt, tryggt och utvecklande liv – och arbetsliv. Vårt projekt Gårda Vesta blir stadens första WELL-byggnad, en certifiering som helt och hållet är inriktad på trivsel och hälsa på arbetsplatsen. Det är något helt nytt och vi är bland de första i Sverige som bygger enligt standarden.

Att vi vill ha vänner

Stadsutveckling blir bäst om man gör det ihop. Därför samverkar vi med andra som också ser till Göteborgs bästa – från kunder till kommuner och konkurrenter. Vi har bland annat valt att engagera oss i samverkansprojektet BID Gamlestaden som ska gynna trivselen, utvecklingen och näringslivet i området. Genom initiativet Plats för Göteborg vill vi tillsammans med elva fastighetsägare och arkitekter utveckla stadens evenemangsområde. Vi driver en planprocess i Södra Änggården i nära samarbete med bostadsutvecklarna Bonava, Hökerum Bygg, PEAB Bostad, Hem från Skanska och Månsson Fastigheter samt kommunen.



Zenuity hyr hela fastigheten Piren² på Lindholmen.

Vår vision



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

Vår affärsidé



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

Vår strategi



Områdesutveckling

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

Tillväxt

Vi skapar lönsam tillväxt genom:

- Värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
- Aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
- Strategiska fastighetstransaktioner

Kund

På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan av våra produkter och tjänster.

Medarbetare/organisation

Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.

Finans

Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.

Våra kärnvärden



Frihet under ansvar

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

Långsiktig utveckling

Vi är en trygg och långsiktig ägare. Våra medarbetare lyssnar på kundernas behov eftersom vi vill bygga långa relationer.

Öppenhet

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

Vi skapar värde för våra intressenter, samhället i stort och miljön genom att tillvarata och utveckla våra viktigaste resurser: medarbetare och kapital.

Så skapar vi värde

Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.

1

2

Våra resurser



Medarbetare

Våra medarbetare är vår allra viktigaste tillgång. Det är medarbetarna som möter våra kunder, som driver projekten framåt och som står för den kunskap som krävs för att kunna bidra till ett hållbart samhälle.



Kapital

En stark finansiell ställning är en förutsättning för både utveckling och förvärv av fastigheter. Det går en rak linje från starka finanser till vår huvudverksamhet.

Vår verksamhet



Förvaltning

Vi förvaltar inte bara fastigheter utan också våra kunders förtroenden. Vi är både lyhörda för hyresgästernas behov och rådgivande i att ta fram anpassade kontorslösningar.



Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Vi utvecklar både befintliga byggnader och bygger nytt från grunden. Vi bygger smart, och bidrar till något som är bra för alla. Vi tar ansvar för de områden där vi verkar och är aktiva i utvecklingen av Göteborg.



Förvärv och försäljning av fastigheter

Transaktioner är tredje benet i vårt värdeskapande. Vårt fokus är centrala lägen och knutpunkter med god tillgänglighet, områden med expansiva planer samt attraktiva lägen för logistik och industri.

3

Värde för våra intressenter

**Hyresgäster**

Vi utvecklar och hyr ut lokaler som gör det möjligt för företag i olika branscher att utvecklas, växa och anställa fler människor. Under 2019 gav exempelvis Forsman & Bodenfors, Länsförsäkringar och PE Teknik & Arkitektur AB oss det förtroendet. Förvaltat lokalyta: 825 000 kvm

**Medarbetare**

Under 2010-talet ökade vi från 28 till 79 medarbetare. Längs vägen har vi alla utvecklats genom att få ta stort eget ansvar, ett långsiktigt förhållningssätt och en öppen attityd.

Löner och ersättningar: 68 mkr (exkl. styrelse och vd)

**Leverantörer**

I allt vi gör är vi beroende av ett gott samarbete med leverantörer och andra partners. Det är ett utbyte som bidrar till vår egen, våra leverantörers och deras medarbetares utveckling.

Kostnad för inköpta varor och tjänster: 213 mkr

**Kreditgivare**

Som fastighetsbolag är vi en viktig aktör för finanssektorn, dess medarbetare och ägare. Våra räntor och avgifter bidrar till att systemet fungerar och möjliggör finansiering av andra verksamheter.

Betalda räntor och avgifter: 182 mkr

**Aktieägare**

Genom att ge avkastning till våra aktieägare bidrar vi till deras utveckling och skapar möjligheter för investeringar i växande verksamheter. Bland våra aktieägare finns försäkringsbolag och pensionsfonder som förvaltar sina kunders och vårt gemensamma pensionskapital. En god värdetillväxt i Platzer bidrar till trygga pensioner.

Utdelning (baserat på 2018 års resultat): 204 mkr

**Samhälle**

Vi bidrar aktivt till samhällsutvecklingen i de områden där vi äger och utvecklar fastigheter. Dessutom betalar vi olika skatter och avgifter. Under 2019 motsvarade vårt bidrag kostnaden för cirka 1 200 grundskoleelever.

Skatter: 160 mkr

**Miljö**

Fastigheter påverkar klimat och miljö. Vi har i mer än tio år målmedvetet arbetat för att minimera vår påverkan. Vi har kommit långt – bland annat inom miljöcertifiering. Vi är dessutom bäst i Göteborg på att minska vårt effektberoende när det gäller värme.

Antal miljöcertifierade fastigheter: 54 (totalt de senaste tio åren)


**Zenuity hyr ju hela Piren².
Vad har lokalerna inneburit för er affär?**

Vi utvecklar mjukvara till självkörande bilar och förarstödsystem, vilket kräver snabba och effektiva beslut. Huset hjälper oss att arbeta agilt och med fokus på teamen. Vi fick nys om Piren² redan 2016, när huset var i byggfasen, och Platzer var tydliga med att vi kunde anpassa byggnaden efter vår verksamhet. Vi byggde ett direktuppkopplat garage, konferensytor efter behov, samt särskilda tekniska rum som kräver bättre el och ventilation.

Varför valde ni att förlägga ert huvudkontor på Lindholmen?

Lindholmen är rätt ställe att vara på när man pratar om framtidens teknik. Ett "bold statement" är kanske att kalla det för Europas nav för innovation och mobilitet – en naturlig arena för oss med tanke på närheten till partners, leverantörer och startups.

Catarina Falkenström är kommunikationsansvarig på Zenuity

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans utgör de vårt hållbarhetslöfte. Målen följs upp i samband med affärsplan och budget. Varje år bryter vi dessutom ner våra strategier till ettåriga mål och handlingsplaner för det kommande verksamhetsåret.

Vårt hållbarhetslöfte bidrar till Globala målen

FNs modell Globala målen för hållbar utveckling utgör ryggraden i vårt hållbarhetslöfte, som består av tolv långsiktiga mål. Modellen säkerställer relevans i vårt eget arbete och erbjuder ett gemensamt språk och ramverk. Vi har valt att prioritera FNs hållbarhetsmål 5, 7, 8 och 11 (se s. 40). I valet av mål har vi utgått ifrån inom vilka områden vår verksamhet har störst påverkan på omvärld och miljö samt områden där vi bedömer att vi kan göra störst skillnad.

Under 2019 nådde eller överträffade vi nio av våra tolv mål. Vi nådde inte riktigt ända fram när det gäller miljöcertifiering av fastigheter, gröna hyresavtal och att bli en av branschens bästa arbetsplatser.



Ekonomisk hållbarhet

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse	Kommentar
Soliditet: >30 %	41 %		Att soliditeten överstiger målet innebär att det fortsatt finns utrymme för investeringar, utan tillskott av ägarkapital.
Belåningsgrad: <60 %	49 %		En belåningsgrad lägre än 60 procent innebär att vi har utrymme för ytterligare investeringar.
Ökning av substansvärde: >10 % per år (långsiktigt, EPRA NAV)	21 %		Vi har haft en positiv trend på EPRA NAV sedan 2014. De senaste tre åren har EPRA NAV ökat med mer än 83 procent.
Räntetäckningsgrad: >2 ggr	4,3 ggr		Vi har nått eller överträffat målet för räntetäckningsgrad åtta år i rad.
Investeringsvinst i projektinvesteringar: >20 %	56 %		En av anledningarna till det goda resultatet är att vi under 2019 avslutade 26 projekt i totalt 10 av våra fastigheter.

8

* Ökningen är omräknad för företrädesemission 2016.

** Nytt mål 2017.

Ekologisk hållbarhet

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse	Kommentar
Miljöcertifierade fastigheter: 100 %	92 %		Under året miljöcertifierade vi en fastighet. Totalt har vi certifierat 54 fastigheter sedan 2010.
Gröna hyreskontrakt: 80 % av hyresvärdet	49 %		Av alla avtal av betydande storlek vi tecknade eller omförhandlade under 2019 var 100 procent gröna.
Koldioxidutsläpp: <1,0 kg/kvm LOA	1,0 kg/kvm		Vi har uppnått målet 1,0 kg/kvm LOA i tre år. Därför skärper vi nu målet till 0,5 kg/kvm LOA från och med 2020.
Årlig minskad energianvändning: 2 % (jämförbart bestånd)	9,7 %		Vi minskade energianvändningen med nästan 10 procent. Dessutom visade Göteborg Energi att vi var bäst i branschen på att minska vår värmeeffekt.

— Mål

Social hållbarhet

Mål	Måluppfyllelse	Historisk måluppfyllelse	Kommentar
Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom utvalda delområden.	6/10	Ingen historisk data tillgänglig.	Vi är aktiva i samverkansprojekt i 6 av våra 10 utvalda delområden, t.ex BID Gamlestaden, Purple Flag Lilla Bommen, Plats för Göteborg och Södra Änggården.
Fördelning av män och kvinnor: 40–60 % (samtliga nivåer i organisationen)	Ledningsgrupp 40 % ?		Vi tror att en heterogen grupp medarbetare ger ett bättre resultat. I vår ledningsgrupp är 40 procent kvinnor.
	Chefer 43 % ?		Vi satsar på jämställdhet i hela organisationen. Bland samtliga chefer är andelen kvinnor 43 procent.
	Medarbetare 43 % ?		Bland samtliga medarbetare är 43 procent kvinnor. Det innebär att vi uppnår målsättningen avseende könsfördelning på alla nivåer i organisationen.
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 % enligt Great Place to Work).	78 %		Vi har ett långsiktigt utvecklingsarbete för att skapa engagemang hos våra medarbetare. I medarbetarmätningen Great Place To Work fick vi ett förtroendeindex på 78 – en ökning med 6 procentenheter från förra året.

— Mål

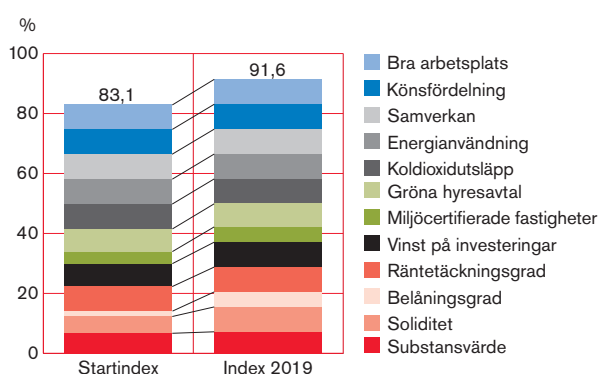
Hur hållbara är vi egentligen? Det är en fråga som tidigare inte haft ett tydligt och enkelt svar. Tack vare ett hållbarhetsindex kan vi koka ner större mängder data till en siffra som indikerar hur långt vi har kommit.

En siffra på hållbarhet

Vårt hållbarhetsindex bygger på vårt hållbarhetslöfte, det vill säga på våra tolv mål (se s. 14–15) inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det innebär att vi kan prioritera, planera och vara mer strategiska inom respektive delområde, men också tydligare visa utveckling i hållbarhetsarbetet för våra intressenter.

För att belysa att alla delar är lika viktiga utgör varje mål en tolfedel av indexet. För att få fram indexet bryter vi ner de ingående parametrarna till mindre och mätbara beståndsdelar. Målen kräver olika mätmetoder där vissa är mer etablerade och andra behöver utvecklas vidare. Under 2019 ökade index från 83,1 till 91,6.

Vårt hållbarhetsindex



Mål	Utfall 2019	Index 2019	Basår 2018	Startindex
Ekonomisk hållbarhet				
Vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) ska öka med minst 10 % per år (kr/aktie)	21 %	8,3 %	69,5	8,3 %
Vi ska ha minst 30 % soliditet	41	8,3 %	38	8,3 %
Vår belåningsgrad ska inte överstiga 60 % på lång sikt	49	8,3 %	53	8,3 %
Vår räntetäckningsgrad ska vara minst 2,0 ggr	4,3	8,3 %	3,6	8,3 %
Vi ska ha minst 20 % i vinst på våra fastighets- och projektinvesteringar	56	8,3 %	92	8,3 %
Ekologisk hållbarhet				
Samtliga våra fastigheter ska vara miljöcertifierade (%)	92	7,7 %	91	7,6 %
Långsiktigt ska 80 % av vårt hyresvärde vara gröna hyresavtal	49	5,1 %	38	4,0 %
Långsiktigt ska våra koldioxidutsläpp inte överstiga 1,0 kg/kvm LOA	1	8,3 %	1,1	7,6 %
Vi ska varje år sänka energianvändningen med 2 % i jämförbart bestånd (kg/kvm LOA)	9,7 %	8,3 %	2	8,3 %
Social hållbarhet				
Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom våra tio utvalda delområden (antal samverkansprojekt)	6	5,0 %	2	1,7 %
Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga tre nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning)	3	8,3 %	2	5,6 %
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 enligt GPTW)	78	7,2 %	72	6,7 %
Index		91,6 %		83,1 %

Den som investerar i Platzer investerar i kommersiella fastigheter i Göteborg – en av Europas mest spännande tillväxtregioner. Vi har en tydlig och beprövad modell för värdeskapande, en intressant portfölj av utvecklingsprojekt och är stolta över att bidra till stadens utveckling.

Fem skäl att investera i Platzer

1

Vi har kommersiella fastigheter i fokus

Vi är helt fokuserade på kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Inriktningen är kontorsfastigheter i centrala lägen samt logistik och industri i nära anslutning till Nordens största och viktigaste hamn. Vi kan vår marknad och vi känner vår stad. För den som vill investera i kommersiella fastigheter i Göteborg är Platzer det enda renodlade alternativet på börsen.

2

Göteborg är en stad i stark tillväxt

Göteborgsområdet är mitt i sin mest expansiva period på 50 år. Under de kommande åren kommer stora delar av staden att förändras i grunden. Centrala delar förtätas och tidigare fabriksområden blir till levande stadsmiljöer för både boende och arbete. Göteborg har samtidigt en stark ekonomi och regionen är ett logistiskt och industriellt nav för hela Skandinavien.

3

Vår tydliga modell för värdeskapande

Vi har en tydlig modell för värdeskapande som bygger på fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Under senare år har vi flyttat fram positionerna inom projekt- och stadsutveckling, vilket breddar våra möjligheter när priserna på köpvärda objekt är fortsatt höga och direktavkastningskraven låga.

4

En omfattande portfölj av utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen i Göteborgsområdet med expansiva planer. Det gäller både kontorsfastigheter och logistik- eller industrianläggningar i Sveriges mest intressanta lägen. Totalt omfattar portföljen över 700 000 kvadratmeter.

5

Vi är en engagerad samhällsaktör

Med vårt tydliga fokus på Göteborg och vår starka ställning i områden med utvecklingspotential följer både möjligheter och ansvar. Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter påverkar vi såväl hyresnivåer som värdet på fastigheterna. Samtidigt bygger vi viktiga relationer och fördjupar vår kunskap om marknaden.

Just in time är en utmärkt filosofi, även när det gäller fastigheter. Det handlar om att tajma allt från efterfrågan till konjunkturer för att kunna erbjuda rätt lokal till rätt hyresgäst i rätt tid.



Världen rör på våra städer. Eller om det möjligen är städerna som rör på världen. För att kunna välja rätt väg för både Platzer och Göteborg svarar vi på megatrender. Det vill säga stora globala förändringar som, ofta långsamt, förändrar samhället i grunden.

En stad är ingen ö

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

Globalisering

I och med globaliseringen har det blivit enklare att resa mellan kontinenter och handla med andra länder. Dessutom har den digitala utvecklingen gjort det möjligt att skapa effektiva globala nätverk och gemenskaper. Det märks inte minst genom att fler i Göteborg arbetar i företag med utländska ägare.

Urbanisering och demografiska förändringar

Mer än hälften av jordens befolkning lever i urbana miljöer. Det gäller inte minst Sverige som har en av de högsta urbaniseringstakterna i världen. Våra tre storstadslän står för hela 70 procent av befolkningsökningen. Parallellt ökar också den totala befolkningen i storlek. Dels på grund av att människor lever längre, dels på grund av migration inom och till Europa.

Miljö- och klimatförändringar

Miljö- och klimatfrågorna är idag högt upp på den politiska agendan i Sverige och i världen. Våra produktions- och konsumtionsmönster har inneburit ökade utsläpp av växthusgaser och ett överutnyttjande av jordens resurser. Global uppvärmning och minskad biologisk mångfald är några av konsekvenserna. Miljöfrågorna är idag en av de starkaste motorerna för innovation och utveckling.

Teknikutveckling och digitalisering

Tekniken kommer att förändra världen som vi känner den. Konsumtionen av digitala tjänster kommer att öka och revolutionera allt från hur vi transporterar oss till vår syn på vad som är verkligt. Idag har stora delar av tillverkningsindustrin redan automatiserats och tjänstesektorn står på tur. Det förändrar både hur vi lever och hur vi arbetar.

Individualisering

En ny global medelklass håller på att växa fram. Med ett ökat ekonomiskt oberoende, tekniska framgångar och fler valmöjligheter ställer individen större krav på anpassade informationsflöden, samhällstjänster och produkter. Konsumtion av kultur, service och ny teknik blir ett sätt att uttrycka sin personlighet, och i städerna finns både utbudet och de ekonomiska förutsättningarna. Sverige är enligt World Values Survey ett av de länder där värderingsförändringen gått längst.



När detta skrivs i mars 2020 är förutsättningarna för den globala ekonomin osäkra. coronaviruset och dess följdverkningar har redan fått stora kortsiktiga konsekvenser, men vi kan också förvänta oss långsiktiga effekter.

Under 2019 var svensk ekonomi inne i en avmattningsfas. År 2020 väntades konjunkturen bli balanserad, men på grund av coronavirusets utbredning är det i dagsläget svårt att sia om utfallet.

Göteborg trotsade konjunkturen under 2019

Det sista året på 2010-talet präglades av oro i omvärlden och en svagare svensk ekonomi. Handelskonflikter och osäkerheten kring Brexit tyngde den globala ekonomin, vilket påverkade svensk exportindustri negativt. Även den tyska ekonomin bromsade in rejält, vilket satte sina spår på hela EMU-områdets tillväxt. I december meddelade Riksbanken sin andra räntehöjning sedan 2011.

Totalt växte svensk ekonomi med måttfulla 1,2 procent under 2019. Arbetslösheten ökade marginellt till 7,4 procent (7,0) och sysselsättningen ökade till 68,2 procent (68,0). Inflationen var på årsbasis 1,7 procent (2,2).

Göteborg bättre än riket

Göteborgsregionens ekonomiska utveckling styrs traditionellt av hur det går för exportindustrin. De största exportmarknaderna är USA, Norge, Tyskland, Kina, Danmark, Storbritannien, Finland och Frankrike. Under 2019 tappade samtliga marknaderna fart, vilket framförallt påverkade den västsvenska fordonsindustrin som till viss del också drar med sig it-företagen.

Samtidigt går det bättre inom andra sektorer. Det gäller bland annat maskinindustri, kemiindustri och parti-handel. Även byggsektorn går starkt och det byggs på



© 18:40, Arendal.

Om man älskar sin arbetsplats, varför inte göra som Loan och skriva det på hjälmen?

bred front i både Göteborg och regionen som helhet. Det gäller allt från bostäder och kontor till infrastruktur i form av vägar, järnvägar, broar och tunnlar.

Stark jobbtillväxt

Även om konjunkturläget i regionen dämpades under året fortsatte jobbtillväxten att vara stark. Särskilt positiv var utvecklingen inom kunskapsintensiva sektorer såsom företagstjänster och finansiella tjänster, men även tillverkning och handel utvecklades väl. Sett till hela året var jobbtillväxten i Göteborgsregionen 2,4 procent, vilket var betydligt starkare än för Sverige i stort och klart bäst bland storstadsregionerna.

Jobbtillväxten bidrog till att dämpa den annars stigande arbetslösheten. Det gjorde i sin tur att kompetensbristen inte längre uppfattas som lika akut. I december 2019 var arbetslösheten 5,9 procent (5,5) jämfört med 7,4 procent för Sverige som helhet, enligt Business Region Göteborg (BRG). I snart tre år har Göteborgsregionen haft lägst arbetslöshet av de tre storstadsregionerna.

Fortsatt är den största utmaningen för Göteborg den långtgående segregationen som bland annat visar sig i skillnader i sysselsättning, inkomst, utbildningsnivå, brottsutsatthet och ohälsotal.

Hushållen mer optimistiska

Även om konjunkturen mattades av under året visade hushållen tecken på optimism. Ett sådant var att bostadsrättspriserna steg stadigt. Under året ökade bostadsrättspriserna i Göteborg med 4,4 procent på årsbasis, medan prisstegringen på hus var 4,6 procent i Göteborgs kommun respektive 4,5 procent i Stor-Göteborg.

Fortsatt stora investeringar

Göteborgsregionen ligger sedan flera år i topp när det gäller investeringar i forskning och utveckling, räknat i kronor per invånare. Investeringarna görs på bred front och inom många branscher. Lindholmen är till exempel ett internationellt centrum för fordonsindustrins omställning till elektrifiering, automatisering och olika uppkopplade tjänster.

Samtidigt fortsätter investeringarna i stadsutveckling, bygg och infrastruktur. Totalt bedöms investeringarna uppgå till 1 000 mdkr fram till 2035, enligt BRG. Inom ramen för Västsvenska paketet genomförs flera stora projekt för en större och mer hållbar arbetsmarknadsregion, en attraktiv kärna i centrala Göteborg, en konkurrenskraftig kollektivtrafik och bättre transporter för näringslivet.

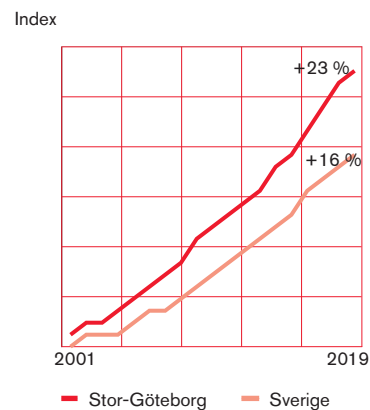
Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Framförallt är det Älvstaden (de centrala delarna på båda sidor om Göta älv), Gamlestaden, Frölunda/Högsbo samt Angered som berörs av planerna, liksom centrala Mölndal.

Stark exportindustri



Källa: BRG

Snabb befolkningstillväxt



Källa: SCB

Göteborgsregionens största privata arbetsgivare 2018

Nr	Företag	Antal anställda
1	Volvo Cars	16 475
2	Volvo Lastvagnar	4 375
3	Chalmers tekniska högskola	3 275
4	SKF	2 450
5	Postnord	2 375
6	AstraZeneca	2 125
7	Samhall	1 875
8	Ericsson	1 725
9	Skanska	1 625
10	Essity	1 425

Källa: BRG

Göteborg är den mest dynamiska fastighetsmarknaden i Sverige just nu. Ingen annanstans byggs det så mycket. Samtidigt är vakansgraderna lägst i Norden.

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad fortsatt stark

Som fastighetsbolag agerar vi i praktiken på två marknader: lokalhyresmarknaden där fastighetsägare och hyresgäster kommer överens om hyresnivåer samt fastighetsmarknaden där olika fastighetsägare köper och säljer fastigheter. Både hyres- och fastighetsmarknaden är i sin tur indelade i segment. Vi är huvudsakligen verkamma inom segmenten kontors- respektive industri- och logistikfastigheter. Geografiskt består vår marknad av Göteborgsregionen.

Gemensamt för både hyres- och fastighetsmarknaden är att hyror och fastighetspriser styrs av utbud och efterfrågan. Under många år har efterfrågan på såväl moderna kontorslokaler i centrala lägen som attraktiva logistiklokaler varit större än utbudet. Detta har påverkat fastighetspriserna inom båda segmenten samt hyresnivåerna på kontor. Hyresnivåerna för industri- och logistiklokaler har inte haft samma utveckling.

Fortsatt stark hyresmarknad för kontor

Totalt består Göteborgs kontorsmarknad av cirka 3 466 miljoner kvadratmeter och delas in i sju områden varav CBD (Central Business District) och Övriga innerstaden är störst.

De främsta drivkrafterna för kontorshyresmarknaden är:

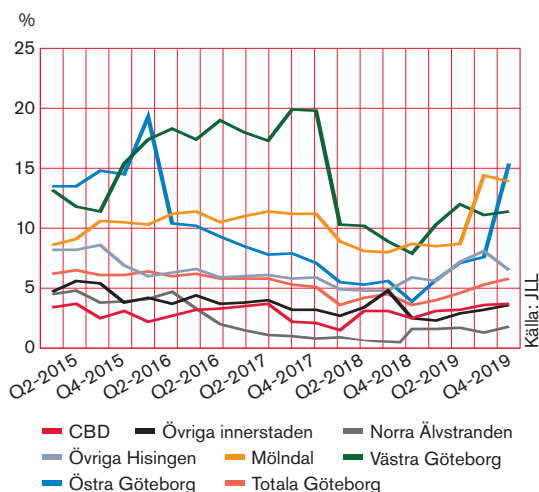
- Urbanisering där människor söker sig till städer
- Omstruktureringen av arbetsmarknaden där fler arbetar på kontor
- Ökade krav på arbetsplatsens läge och närhet till utbud och kollektivtrafik
- Förändrade sätt att organisera arbetet med större inslag av aktivitetsbaserade lösningar

Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg är fortsatt låg, men ökade under 2019. Under fjärde kvartalet var den 5,8 procent (3,6), vilket är lägst bland alla nordiska storstäder.

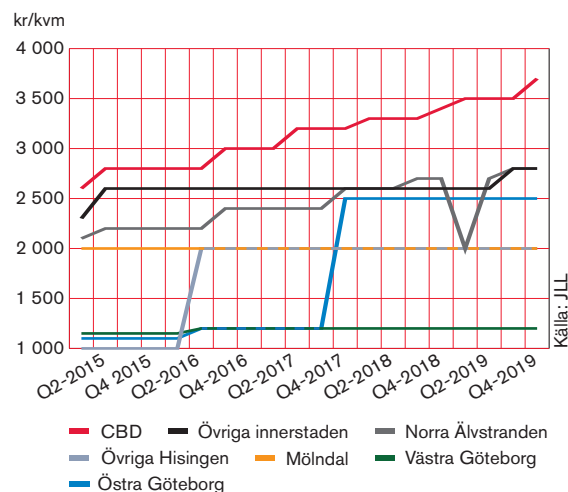
Ökningen var tydligast i Göteborgs mer centrala delar med stora nytillskott genom nyproduktion. Detta visades också i att uthyrningsvolymen för kontor ökade. Den totala uthyrningsvolymen uppgick under 2019 till 111 200 kvadratmeter (80 400).

Hyresnivåerna i Göteborg har till stor del varit oförändrade sedan inledningen av 2018. De områden som visar på viss hyresnivåökning är CBD (Central Business District), Övriga innerstaden och Norra Älvstranden. Även områden med större volymer nyproduktion av

Vakansgrad kontor Göteborg



Prime rent kontor Göteborg



23 ~ Omvärld och marknad

kontorslokaler bedöms ha en mer positiv hyresutveckling kommande år. Ett sådant exempel är östra Göteborg, dit Gamlestaden räknas, där nyproduktion lett till en dubbling av de genomsnittliga hyresnivåerna.

Kommande års nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler.

I kombination med fortsatt lågt utbud av moderna kontorslokaler i bra läge fanns det, enligt JLL, inför 2020 goda förutsättningar för en positiv uthyrningsmarknad.

Stor efterfrågan på kontorsfastigheter

Under 2019 omsattes kontorsfastigheter för 52,2 mdkr (37,0) i Sverige. Mest aktiva var svenska börsbolag. Främst omsattes kontorsfastigheter i centrala lägen. I Göteborg omsattes kontorsfastigheter till ett värde av 4,6 mdkr (5,2). Här drevs marknaden av lokala aktörer. Volymerna hade med stor sannolikhet varit större om fler objekt hade nått marknaden. Intresset är fortfarande störst för centralt belägna kontorsfastigheter som är anpassade till moderna krav på arbetsplatser. De största transaktionerna under året var:

- Castellums förvärv av två kontorsfastigheter vid Lilla Bommen till ett värde strax under 870 mkr
- Balders köp av en blandad portfölj innehållande hotell, kontor, logistik och bostäder

Även under 2019 var direktavkastningskraven låga för centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden, men minskningen tycks nu ha avstannat. Inför 2020 bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara fortsatt eftertraktade. Direktavkastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer.

Ökat intresse för logistiklokaler

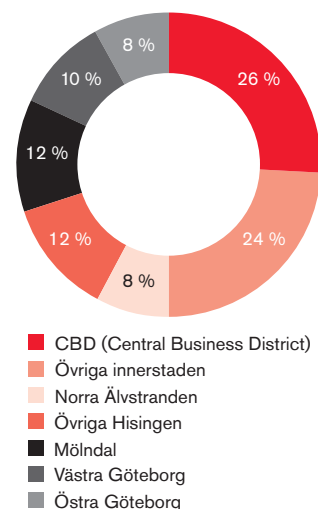
Göteborg är Sveriges industriella och logistiska nav med Nordens största och viktigaste hamn för import och export. Här finns också Landvetter flygplats och goda väg- och järnvägsförbindelser till viktiga industriorter i Sverige och Norge. Totalt består Göteborgsmarknaden för industri- och logistiklokaler av uppskattningsvis 1,5 miljoner kvadratmeter med de allra mest eftertraktade lägena i Arendal i direkt anslutning till hamnen.

Exempel på större projekt i Göteborg

Projekt	Fastighets-ägare	Total yta, kvm	Färdigställande
Gårda Vesta	Platzer	26 600	2021
Kineum	Platzer och NCC	26 000	2022
Geely utvecklingscenter	Geely	70 000	2021/2022
Global Business Gate	Elof Hansson	33 000	2022/2023
Platinan	Vasakronan	60 000	2022
Citygate	Skanska	42 000	2022
MIMO	NCC	30 000	2022

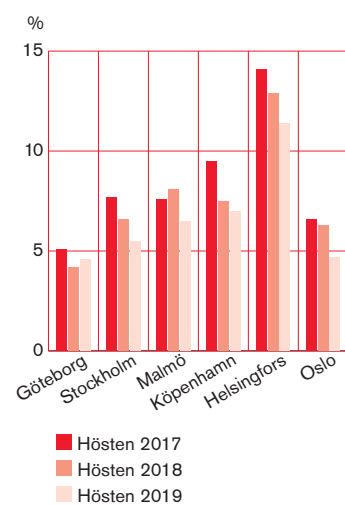
Källa: Newsec

Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2019



Källa: JLL

Lägst vakansgrad i Norden



Källa: JLL

Den totala volymen är dock svår att bedöma då en stor andel aldrig når den öppna marknaden. Dessutom är gränsen mellan logistik och industri flytande.

De främsta drivkrafterna för efterfrågan på logistiklokaler är:

- Ökad konsumtion och större varuflöden
- E-handeln och konsumenternas krav på snabba leveranser
- Teknisk utveckling och digitalisering
- Urbanisering

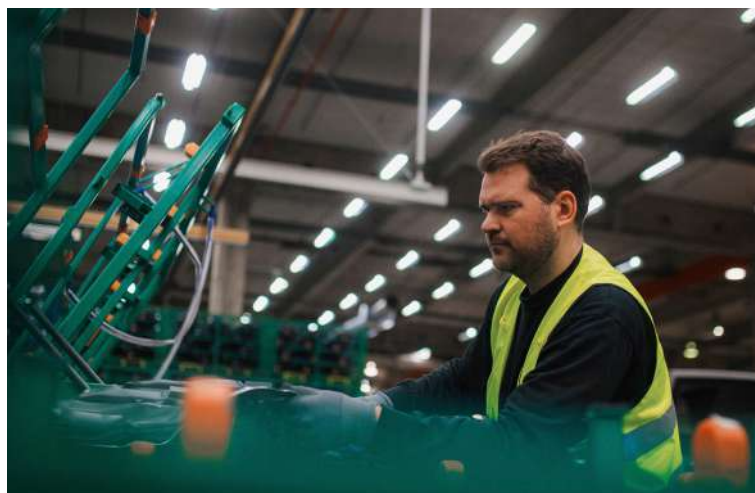
Sammantaget leder detta till att efterfrågan på logistiklokaler i Göteborg är fortsatt hög, vilket främst avspeglar sig i en ökad uthyrningsgrad. Under fjärde kvartalet 2019 var vakansgraden för logistiklokaler i A-läge i Göteborg 2 procent. Vakanserna i Sverige är överlag låga, vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulation i Sverige än i övriga Europa.

Prispressen inom främst e-handeln har dock en fortsatt återhållande effekt på hyresnivåerna vilka under fjärde kvartalet var i genomsnitt 675 kronor per kvadratmeter (675). Marknadssituationen bedöms vara ungefär densamma under 2020.

Logistikfastigheter heta på marknaden

Under 2019 omsattes fastigheter inom segmentet industri/lager och logistik till ett värde av 38 Mdkr (20 Mdkr) i Sverige. Mest aktiva var utländska investerare. Internationellt ökar intresset för mindre logistiklokaler i centrala lägen, vilket innebär att framförallt näthandelskunder kan få sina varor snabbare. Mycket talar för en motsvarande utveckling i Sverige och Göteborg.

I Göteborg omsattes det, enligt JLL, fastigheter inom segmentet industri/lager/logistik till ett värde av



Efterfrågan är hög på logistiklokaler i Göteborg.

3,5 Mdkr (0,3). Främst omsattes fastigheter i Torslanda och Arendal. De största transaktionerna under året var:

- Tyska Allianz Real Estates köp av Volvos centrallager i Torslanda till ett bedömt värde om knappt 1,5 mdkr
- Söderports försäljning av sex fastigheter i Torslandaområdet till Torslanda Property Investment för cirka 2,3 mdkr
- Balders köp av en blandad portfölj innehållande hotell, kontor, logistik och bostäder

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga på 4,5 procent för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal. Även här har ett begränsat utbud bidragit till utvecklingen.

Inför 2020 bedöms moderna logistikfastigheter med längre hyresavtal vara fortsatt eftertraktade. Direktavkastningskraven spås därmed ligga kvar på dagens låga nivåer.

Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2019

Hyreshus exklusive bostadshus	kvm	Industri- och logistikfastigheter	kvm
Platzer	501 999	Castellum	373 038
Vasakronan	377 111	Platzer	328 474
Balder	350 596	Wallenbergstiftelserna	161 105
Wallenstam	313 019	Autologistikk property	123 315
Castellum	256 546	Balder	86 353
Skandia	182 500	Corem	83 431
Lundbergföretagen	175 299	Bygg-Göta	81 705
Alecta	153 763	Prologis	69 070
Svenska Mässan	122 185	Gullringsbo Egendomar	67 011
Bygg-Göta	116 280	Stena	62 968

Källa: Datscha

Källa: Datscha

Så särskiljer vi oss

Marknaden för kommersiella lokaler är uppdelad i ett antal delsegment där kontor, industri, logistik och handel är de största. Platzer är främst verksamma inom kontor och logistik. Vi är helt fokuserade på Göteborgsområdet.

Vår starka fokusering både vad gäller fastighetstyp och geografi särskiljer oss från de flesta andra börsnoterade fastighetsbolag. Det börsbolag som liknar oss mest är Fabega i Stockholm, som också fokuserar på kommersiella fastigheter på en definierad geografisk marknad.

Ingen annan aktör har ett lika starkt fokus på Göteborgsområdet som vi. Platzer, Vasakronan och Castellum är ledande aktörer med en marknadsandel om vardera cirka 11 procent av kontorsbeståndet i Göteborgsområdet. Inom logistiklokaler har vi ännu inte samma ledande position. Marknaden för industri- och logistiklokaler är fragmenterad med många aktörer som äger sina egna produktions- och logistikfastigheter. Definitionen av vad som är en industri- och en logistiklokal är också flytande. De största aktörerna är börsnoterade Castellum och Platzer samt Wallenbergstiftelserna och Autologistikk property.

Med stora markarealer i attraktiva lägen har vi goda möjligheter att förstärka vår position avsevärt.

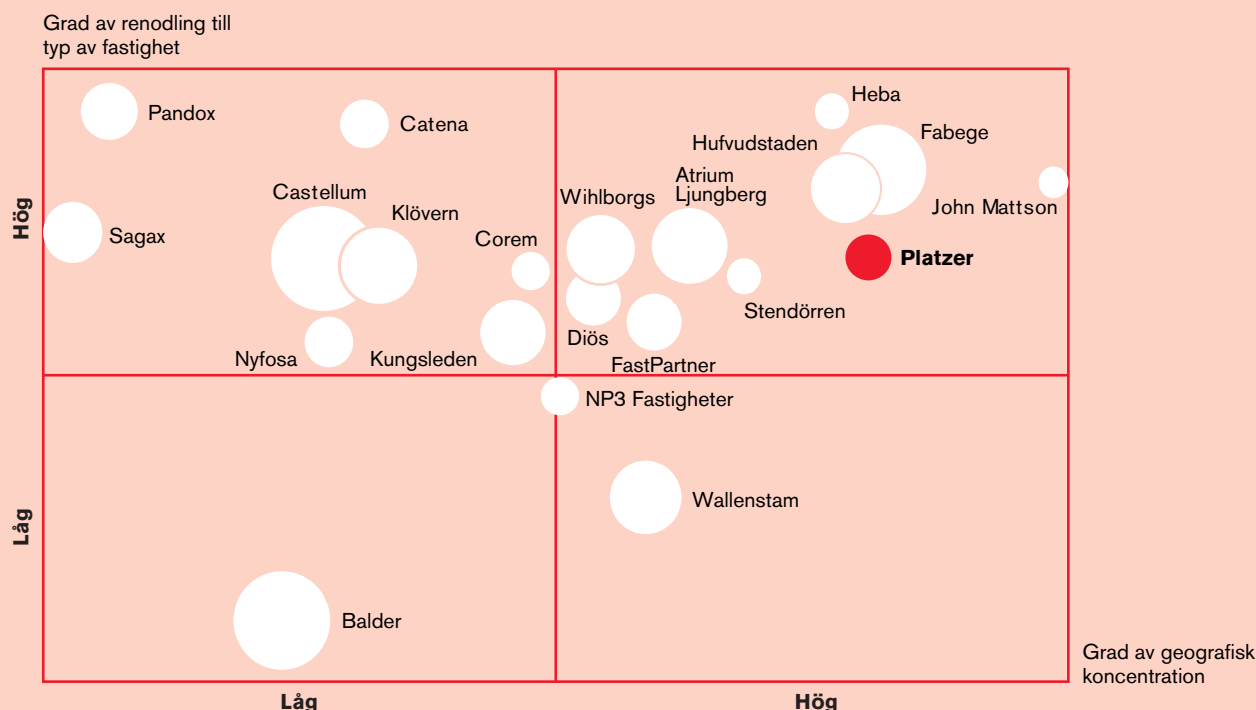
I takt med sjunkande direktavkastningskrav har många fastighetsbolag på senare år valt att fokusera allt mer på projektutveckling. Bland de mest omtalade projekten kan bland annat nämnas Castellums utveckling av det tidigare flygplatsområdet i Säve, Vasakronans stora nybyggnadsprojekt Platinan intill nya Hisingsbron, Klöverns arbete kring Åby Arena samt Balders och andra aktörers utveckling av Masthuggskajen. Även byggbolagen är aktiva i detta segment. Vi var tidigt ute med att styra om vårt fokus och ligger också långt framme i många av våra projekt.

En annan tendens är att flera bolag förvärvar bolag eller på annat sätt ger sig in på marknaden för coworking. Exempel på detta är Castellums förvärv av United Spaces och Wallenstams ökade ägande i Convendum.

Flera av fastighetsbolagen har också varit aktiva på transaktionsmarknaden (se s. 23–24).

Noterade fastighetsbolag och deras grad av koncentration

Källa: Nordanö



Från logistiklokaler till helt nya stadsdelar – låter det spretigt? Inte det minsta. Hela vår verksamhet kretsar kring en gemensam ambition: Att skapa hälsosamma, trygga och utvecklande arbetsplatser.



© 03:49, Arendal.

Hos SSAB kan tåget köra in i ena änden. På andra sidan står lastbilarna redo att plocka upp de färdiga stålprodukterna.



En sak har vi lärt oss genom åren: Den som engagerar sig i andra har både roligare och får mer tillbaka. Därför ser vi till att lyssna noggrant, skraddarsy lokalerna och komma med de ärligaste råden. Allt för att Göteborgs främsta företag och verksamheter ska trivas hos oss.

Som hemma ska kännas

Vi förvaltar inte bara fastigheter utan också våra kunders förtroenden. Därför är vi lyhörda för hyresgästernas behov, men också rådgivande i att ta fram anpassade lokallösningar. Under 2019 investerade vi 51 mkr i anpassning av lokaler i befintliga förvaltningsfastigheter.

I centrum av verksamheten står våra förvaltningsteam där varje medarbetare har ett tydligt ansvar för sina fastigheter. På plats i fastigheten träffar kunderna våra egna medarbetare. Det skapar trygghet och kontinuitet, vilket förenklar och effektiviserar kontakterna.

Allt från kontor till lager

I våra fastigheter finns allt från kontor, butiker, lager, restauranger, grund- och gymnasieskolor, träningsanläggningar, parkeringsplatser och logistiklokaler. Hyresgästerna är såväl privata företag som offentliga aktörer av olika storlek. Vi ser gärna att verksamheterna kompletterar varandra. På så vis skapar vi hållbara områden och förbättrade affärsmöjligheter för våra hyresgäster.

Omförhandlingar

Under 2019 hade vi ett fortsatt stort fokus på omförhandlingar. Då vi sett en kraftig ökning av marknads-hyrorna samtidigt som hyresavtalens löptider ofta är på flera år gör vi en justering av hyran när möjlighet ges. Under 2019 omförhandlade vi 53 procent av de hyreskontrakt som var möjliga att säga upp. Totalt under 2019 gjordes omförhandlingar till en hyresvolym på 163 mkr (86). Den genomsnittliga hyresökningen uppgick till 12 procent (3).

Total hyresvolym och nettouthyrning

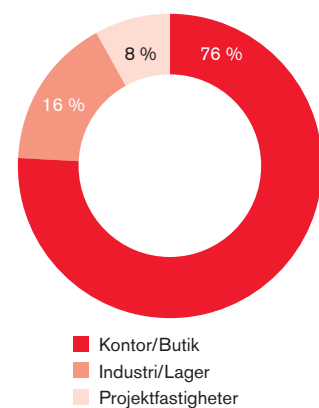
Vi tecknade nya hyresavtal med bland andra NCC i Kineum, Projekt-engagemang och KVD i Gullbergsvass, Avinode och Jeeves i Gamlestaden. Andra viktiga uthyrningar var Länsförsäkringar, Aros Kapital och Länsförsäkringar Mäklarservice i Gårda Vesta som därmed är uthyrt till 85 procent. Vi har också skrivit ett stort avtal med reklambyrån Forsman & Bodenfors på Skeppsbron. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Försäkringskassan, Göteborgs Stad, HCL Technologies, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Plastal, Ramböll, Schenker, Sveafjord och Zenuity.

Totalt har vi 734 lokalhyresavtal (789), varav 82 (30) omförhandlades under 2019. De tjugo största hyresavtalen stod för 34 procent (32) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var vid årets slut 41 månader (42). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och mobilmaster med ett totalt hyresvärde om 47 mkr.

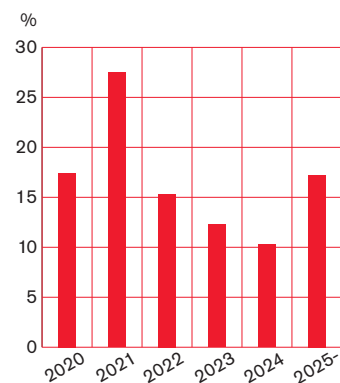
Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter uppgick under 2019 till 24 mkr (56). I förvaltningsfastigheter var uthyrningen 81 mkr (52) och uppsägningarna -90 mkr (-61). Förutom att den totala nettouthyrningen för året var positiv var även varje enskilt kvartal positivt.

Uthyrningen i projektfastigheter var 35 mkr (71), vilket främst avser uthyrningarna i våra projekt i Gamlestaden och Gårda. Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till -2 mkr (-6) och berodde på avsiktlig tomställning.

Marknadsvärde per fastighetskategori



Löptid hyreskontrakt, andel av hyresvärde



Vulkano i Södra Änggården

Som fastighetsägare och samhällsaktör värnar vi om dialogen med allmänheten. I februari öppnade vi, tillsammans med fem bostadsaktörer, mötesplatsen Vulkano i Södra Änggården. Här kombinerar vi skapandet av konst till området med berättelsen om områdets utveckling. På plats kan besökarna ta del av visionen för stadsdelen, som kommer att profileras med offentlig konst. Via showroomet får göteborgarna veta mer om stadsutvecklingen i området och därmed bättre möjlighet att påverka.

Fastighetsbarometerns NKI-studie

Under 2019 valde vi för första gången att genomföra den årliga NKI-undersökningen med hjälp av CFI Group. Undersökningen är branschens vanligaste verktyg för att mäta nöjdheten hos kontorshyresgäster och består av kvantitativa telefonintervjuer. I resultatet framkom bland annat att kunderna är nöjda med vår hantering av felanmälningar, fastigheternas läge, information från Platzer samt lokalernas standard och ändamålsenlighet. Genom en noggrann genomlysning av resultatet har vi tagit fram handlingsplaner för respektive fastighet, som vi aktivt kommer att arbeta vidare med. Vi ser till exempel förbättringspotential när det gäller vår proaktivitet gentemot hyresgästerna.

I framkant inom delade kontor

Vi vill skapa attraktiva kontor som rustar våra hyresgäster för framtidens arbetsliv. Utvecklingen går mot aktivitets- eller verksamhetsbaserade samt delade arbetsplatser där medarbetarna kan sitta i olika zoner beroende på vad de gör och vem de samarbetar med.

Som fastighetsägare ser vi till att skapa stimulerande kontor med rätt flöden. Vårt eget kontor är ett exempel

på verksamhetsbaserat kontor som anpassats efter våra behov och vi använder det även som showroom. Vi har testat kontoret för coworking, genom att låta en av våra hyresgäster flytta in hos oss medan vi byggde om deras befintliga lokaler. Vi ser även att allt fler av våra hyresgäster använder sitt kontor som mötesplats. Allra tydligast är det bland de kunder som har mötet som affärsidé, såsom Yesbox – Almis och Business Region Göteborgs mötesplats för entreprenörer – som är vår hyresgäst i Gamlestadens Fabriker.

Kundanpassningar i bästa läge

Torslanda och Arendal är Nordens mest strategiska och mest byggintensiva logistikområde. Närheten till Volvo och hamnen gör området attraktivt för partners och underleverantörer till fordonsindustrin. Vi äger totalt 320 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i området som till två tredjedelar utgörs av logistik och en tredjedel av kontor. Vår största hyresgäst är bolag inom Volvo-koncernen som tillsammans hyr knappt 40 procent av ytan. Bland hyresgästerna finns även DFDS, DHL, Plastal och SSAB.

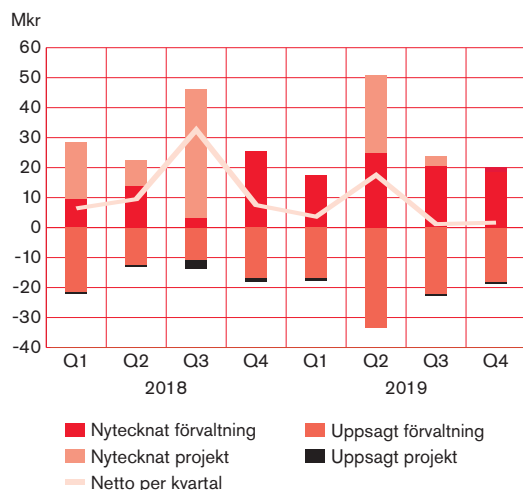
Att området är attraktivt visas av att nästan hela beståndet är uthyrt. Det innebär att utvecklingen av befintliga fastigheter sker i samarbete med befintliga kunder. Under 2019 har vi investerat och byggt till för 32 mkr för våra hyresgäster i Torslanda och Arendal. Förbättringarna gäller främst logistik och kundanpassning av lokalerna.

Vi äger även 787 000 kvm utvecklingsbar mark i området, bland annat en obebyggd tomt intill Volvo Torslanda där vi planerar för lager- och logistikanläggningar. En exploatering sker i samråd med hyresgästerna som då erbjuds en skräddarsydd lösning.

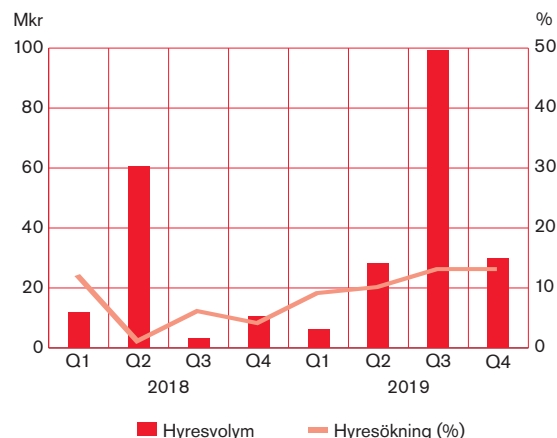
Platzers fastighetsbestånd i korthet

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	68	70	68	70	59
varav projektfastigheter	22	23	24	16	10
Total uthyrningsbar yta, kvm	825 000	825 000	805 000	801 000	465 000
Totalt fastighetsvärde, mkr	20 479	18 388	15 559	13 615	9 784
varav de tio största, mkr	10 990	9 300	8 250	7 400	5 100

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Visst kan man utveckla en fyrahundraåring. Särskilt om den är lika pigg som Göteborg. Men det vill till att man är både modig och varsam. Att man har stadens alla åldrar i sig. Och ett hjärta som klappar för allt från historiska fabriker till innovativ nyproduktion.

Med historien in i framtiden

I Göteborg byggs det mer än på många decennier. Men vår ambition är inte att bygga mycket. Vi vill bygga smart, och bidra till en utveckling som är bra för alla. Vårt mål är att utveckla fastigheter som förhöjer människors vardag – kontor för framtida innovationer, välkända landmärken och resecentrum där nya möten äger rum. Vi tar ansvar för områdena där vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Det gör vi genom att påverka allt från enskilda byggnader till stadens utveckling i stort.

De senaste åren har vi varit drivande i att skapa ett Gårda som är tryggare och trevligare under dygnets alla timmar. Parallellt med egna stadsutvecklingsprojekt arbetar vi tillsammans med andra fastighetsägare för att knyta samman Gårda med arenaområdet och centrum, en ambition som även ligger i linje med stadens vision. Bland annat planerar vi att finansiera en busslinje i stadsdelen tillsammans med NCC med flera.

Det är också i Gårda som vi har valt att förlägga två av våra mest ambitiösa profilprojekt. Vi är nu inte bara i full gång med byggnationen av Gårda Vesta, ett av Göteborgs högsta kontorshus, utan också med skyskrapan Kineum – vår hittills största satsning som bland annat kommer att inrymma ett uppseendeväckande hotellkoncept signerat ESS Group. I och med satsningarna i Gårda är vi på god väg mot ambitionen att tillväxten ska vara cirka 2,5 mdkr årligen varav hälften ska komma från egna utvecklingsprojekt.

Men att utveckla en stad handlar även om att förvalta dess historia. På Skeppsbron, som kommunen har pekat ut som ett av stadens kanske mest attraktiva lägen, samäger vi och Bygg-Göta Merkur med en tillhörande byggrätt. Det karakteristiska rosa huset med hängtornen är det äldsta kvarvarande på Skeppsbron och en av Göteborgs mest kända byggnader. Under året har vi tecknat hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors, vilket gör att vi kan påbörja byggnationen av den nya huskroppen som ska docka an till den befintliga.

Almedals Fabriker, en av Göteborgs mest unika historiska fabriksmiljöer och som numera huserar kreativa verksamheter, har valts ut av Göteborgs Stad som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Under tredje kvartalet startades detaljplanearbetet upp igen.

Gårda

Gårda har trots närheten till trafikleder, kollektivtrafiken vid Svingeln och evenemangsstråket länge varit lite bortglömt. Men de närmaste åren kommer stadsdelen att utvecklas till ett nytt spännande kluster.

Byggandet av Gårda Vesta är i full gång och beräknas vara färdigt hösten 2021. Redan nu syns det som ska bli ett av Göteborgs högsta kontorshus från stora delar av staden. Byggnaden kommer att utgöra ett nav i stadsdelen och ha en total yta om 27 000 kvm, varav 16 000 kvm

Så arbetar vi med utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling (FU)

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

Exempel: Kämpegatan 3–7 går från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika önskemål och behov.

Projektutveckling (PU)

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

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

Stadsutveckling (SU)

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

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

som sedan tidigare är uthyrda till Skatteverket, 5 360 kvm till Länsförsäkringar samt 960 kvm till Aros Kapital. Under fjärde kvartalet tecknade vi även kontrakt med LF Mäklarservice om 464 kvm, vilket gör att projektet nu är uthyrt till 85 procent. Gårda Vesta blir även Göteborgs första Well Building-certifierade kontorsbyggnad. Det innebär att huset byggs och designas med en helhetssyn på hälsa, välbefinnande och arbetsmiljö, en satsning som gör att vi utmärker oss på kontorsmarknaden.

Några hundra meter söderut fortskrider markarbetena i höghusprojektet Kineum. Vi ska bygga en 27 våningar hög hybrid mellan kontor och hotellupplevelse som beräknas stå färdig 2022. Konceptet kommer även att rymma allt från butiker, pool club, restauranger och caféer till ytor för konferenser och event. Kontorshyresgästerna kommer att kunna ta ett möte i poolen eller planera kickoffen vid hotellfrukosten. Att Kineum utvecklas till en destination snarare än ett kontor är ett led i att utveckla Gårda och att göra området mer levande dygnet runt.

ESS Group svarar genom hotellupplevelsen Jimmy'z för 15 000 kvadratmeter och cirka 230 rum i Kineum. NCC och ESS Group hyr tillsammans 20 av totalt 27 våningar.

Kineum utvecklas tillsammans med NCC som äger 50 procent av fastigheten under byggtiden. När Kineum är färdigställt kommer vi att återköpa andelarna. NCC kommer också att flytta sitt Göteborgskontor till den nya byggnaden.

Gamlestaden

I Gamlestaden möter innerstaden de nordöstra stadsdelarna. Det är en spännande och kollektivtrafiktät plats där moderna bostäder och verksamheter möter äldre industribyggnader. De närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas och få än mer stadskaraktär. Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Nu byggs även bostäder i områdena kring våra fastigheter, och vi kan antligen konstatera att Gamlestaden har blivit den destination som vi länge har pratat om.

Gamlestads torg, som stod klart 2018, har utvecklats till en central plats för Göteborgs utveckling och

kulturliv. I den lägre huskroppen huserar bland annat Berättarministeriet och Världslitteraturhuset. Gamlestads torg är även Västtrafiks knutpunkt i stadsdelen och kommer inom några år att passeras av 40 000 personer varje dag. Under 2019 har vi träffat hyresavtal med Avinode, Jeeves och Hyako sushi samt invigt konferensavdelningen i 17-våningshuset.

Alldeles i närheten ligger Gamlestads Fabrik, som är ett av våra stora utvecklingsområden. Det är också platsen där kullagret utvecklades och där den första Volvon byggdes. Idag är området ett bubblande entreprenörsstråk och inom de närmaste åren en tät och levande stadsdel. Den tidstypiska arkitekturen ska varvas med nya byggnader med sammanlagt 300 bostäder och 3 500 arbetsplatser. Dessutom planeras för nya restauranger, matbutik, café och service. Under året togs ett viktigt steg i och med att en vattendom gavs i mark- och miljödomstolen. Domen innebär att detaljplanen tar ett stort steg mot förmodad laga kraft under 2020. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar i utvecklingen av området. Dessutom planerar vi för 75 000 kvm nya kontor och p-hus i området.

Vår tredje fastighet i Gamlestaden är Bagaregården där vi har fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm blandstad. Detaljplanearbetet kommer att starta under 2020.

Södra Änggården

I norra Högsbo, eller Södra Änggården som vi har valt att kalla området, utvecklar vi en stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Platser är största fastighetsägare i det 300 000 kvm stora området med attraktivt läge mitt emellan centrum och havet. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i jubileums-satsningen BoStad2021.

Vi har sedan tidigare tecknat avtal om försäljning av bostadsbyggrätter med Bonava, Skanska Nya Hem, Peab, Hökerum Bygg och Magnus Månsson Fastigheter. Vi har dessutom tecknat avtal med Internationella Engelska Skolan om att upprätta en F-9-skolbyggnad för 900 elever. IES är en av de ledande fristående aktörerna inom utbildning i Sverige



Innan vi startar ett projekt säkerställer vi alltid en betryggande uthyrningsgrad. Även i projekt där det är många år kvar till inflyttning har vi en hög uthyrningsnivå. Det indikerar en fortsatt god efterfrågan på moderna kontorslokaler i Göteborg.



Nu är det drygt tre år sedan Yesbox öppnade i Gamlestads Fabrik. Hur trivs ni?

Vi trivs fantastiskt bra! Miljön är helt underbar med industribyggnaderna, det finns en bevarad själ som lockar kunder hit. Vi är ju en mötesplats för entreprenörer och innovatörer och nästan alla som kommer hit tycker att fabriksmiljön är häftig. Även kommunikationerna fungerar väldigt bra.

Hur tror du Gamlestaden ser ut om tio år?

Det är en växande stadsdel i omdaning. I framtiden kommer man nog inte att tänka på Gamlestaden som långt från centrum. Det kommer att vara en del av stan, men med en egen identitet som attraherar spännande företag, restauranger och butiker med nya koncept.

Dejan Djurkovski är verksamhetsutvecklare på Yesbox/Business Region Göteborg

och har sedan tidigare två skolor i Göteborg. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Preliminärt tillträde sker i augusti 2022. Avtalet villkoras av att vi hittar långsiktiga ägare av skolan samt att detaljplanen vinner laga kraft.

Under 2019 har detaljplanen varit ute på en andra granskning. Planen tillstyrktes i byggnadsnämnden i februari 2020. Nästa steg är att ärendet tas upp för antagande i kommunfullmäktige under våren 2020.

Älvstaden

Området mellan centralstationen och älven kommer helt att byta skepnad inom ett par decennier. Med en lägre Hisingsbro samt överdäckning av E45 kan innerstaden växa ner mot älven. Resultatet är ett attraktivt område med boende, kontor och service samt närhet till vatten, centralstationen och på sikt även Västlänken. Vårt största bestånd i området finns i Gullbergsvass och Lilla Bommen. Vi har även option på att köpa två byggrätter vid nuvarande Götaälvsbron om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2023/2024.

Under året har vi fortsatt utveckla fastigheten på Kämpegatan 3–7 där vi har vårt huvudkontor. Hela tegelbyggnaden får ett ansiktslyft samt ett nytt våningsplan med 1 600 kvm ny kontorsyta och panoramautsikt över älven. Genom om- och tillbyggnaden skapas förutsättningar för effektiva kontorsytor och ett bra underlag för service i bottenplan. Det bidrar till mer liv och ökad attraktivitet i området.

På Skeppsbron samäger vi Merkur med en tillhörande byggrätt om 5 400 kvm LOA kontor tillsammans med Bygg-Göta. Konceptet kommer att präglas av kontor och en levande bottenvåning. I juni tecknade vi hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm och byggnationen är i full gång.

Mölndal, Södra Centrum och Mölndalsåns dalgång

Mölndalsåns dalgång är i snabb utveckling. Området sträcker sig från Korsvägen i norr till Mölndals innerstad i söder och kommer att förtätas och starkare integreras med centrala Göteborg. Västlänkens station vid Korsvägen kommer att spela en viktig roll. Målsättningen är

att omvandla Mölndalsvägen till en stadsgata. De flesta obebyggda ytor längs stråket är föremål för byggnation av kontor, hotell och bostäder.

Vi äger och förvaltar fem fastigheter i området. I samband med att vi sålde 50 procent av Kineum i Gårda till NCC fick vi även möjlighet att förvärva NCCs kommande projektfastighet MIMO i Mölndals innerstad när det färdigställs. Färdigställandet är beräknat att ske successivt under 2022 och 2023.

I Almedals Fabriker, ett före detta industriområde strax söder om Liseberg, arbetar vi med en ny detaljplan för nya bostäder, kontor och parkeringsgarage. Vi äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 20 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploatörs-medverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projektiden. Detaljplaneprocessen startades under tredje kvartalet 2019 och drivs tillsammans med Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad.

Torslanda och Arendal

Göteborg är utan tvekan Sveriges logistikhuvudstad – och Torslanda och Arendal är två av stadens bästa logistiklägen. Området ligger granne med Nordens största hamn och svensk fordonsindustri samt har direktaccess till huvudleder som E6 och E20, järnvägsnätet och Sveriges näst största flygplats. Här planerar vi de kommande åren att uppföra flera lager- och logistikbyggnader för innovatörer och starka tillväxtföretag.

Idag äger vi 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanlagda byggrätter om 190 000 kvm BTA för logistik och industri. Bland annat äger vi en obebyggd tomt på Arendals kulle där vi har bygglov för en anläggning på cirka 14 000 kvm. Vi äger även mark intill Volvo Torslanda där vi planerar för lager- och logistikanläggningar från 10 000 kvm upp till 90 000 kvm. Sammantaget ger det oss goda möjligheter att driva tillväxt inom industri/logistik.

I Torslanda och Arendal pågår uthyrning av projekterade områden för fullt. Vid tecknat hyresavtal står vi redo att starta projektet och fortsatt förvalta områdets potential.

Så går planprocessen till



33 ~ Verksamhet

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	554	54	833	45	93	Q3 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 105	437	939	83	85	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 875	950	1 135	136	80*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 534	1 441	2 907	264		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Gårda 4:11, Källhuset	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2020
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2020
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2020
Sörred 8:12	PU	logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2020
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2020
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100–120 000	detaljplan pågår	2020
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2020
Skår 57:14, Almedals Fabriker	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2021/2022
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10–15 000	planbesked finns	2022
Backaplan	PU	blandstad	20 000	detaljplan pågår	2022/2023
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass**	PU	kontor/bostäder	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			646 000–674 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Om- byggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att invest., mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur***	PU		5 400	244	179	65	18	62	Q4 2021

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

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

*** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

¹⁾ Se förklaring på s. 30.

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

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

⁴⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

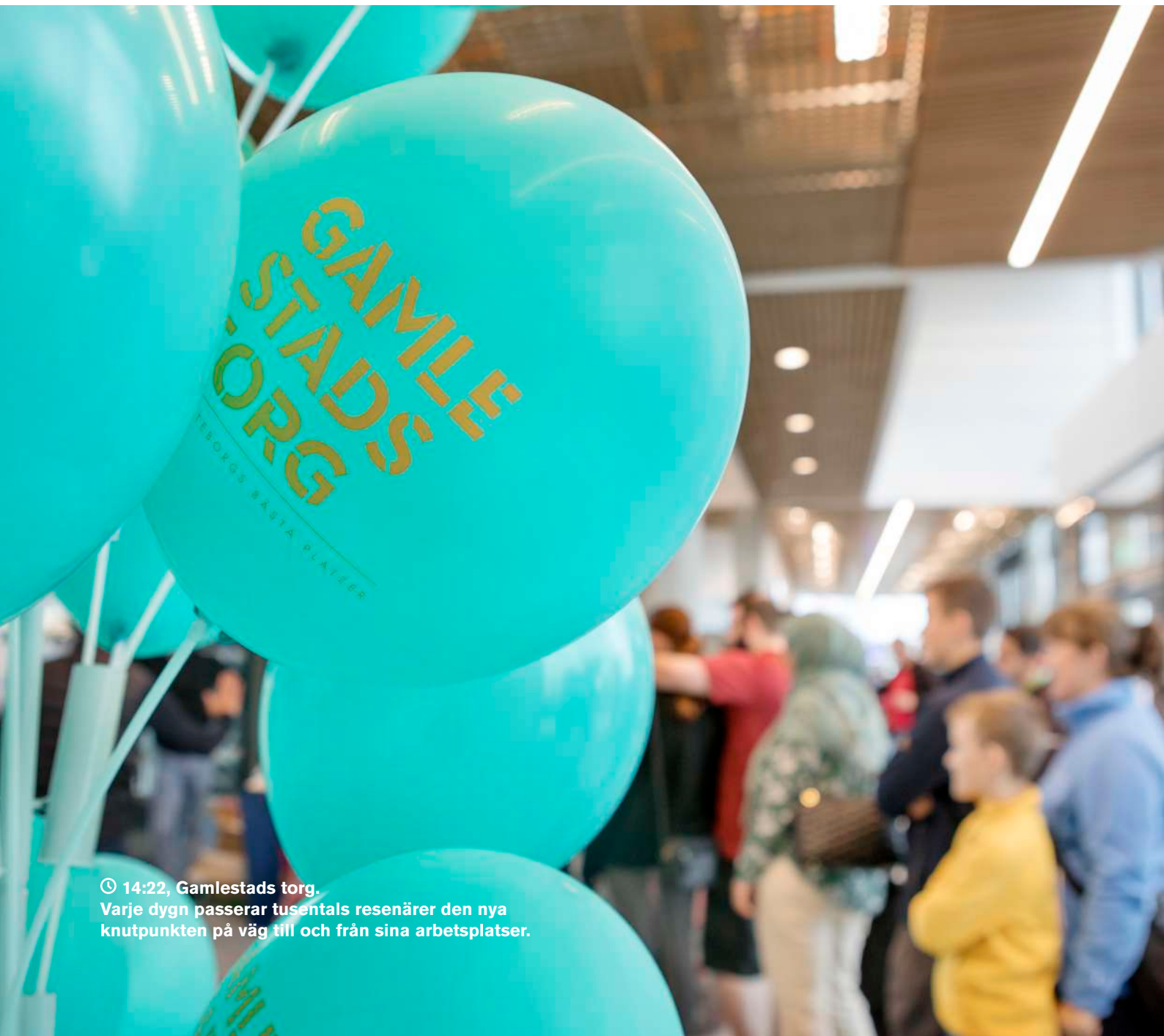


Här är den, hela familjen Platzer. En stark uppställning varumärken som jobbar för att lyfta laget och varandra. Några är nya fastigheter och stadsdelar, andra har besjälats staden i århundraden. Visst är de fina ihop?

Säg hej till våra varumärken

Våra varumärken hjälper oss att forma våra hyresgästers, medarbetares och intressenters associationer kring företaget och namnet. Det övergripande varumärket är förstås Platzer, som också är namnet på bolaget. Förutom vårt övergripande varumärke arbetar vi med projekt- och platsvarumärken. Det innebär att enskilda fastigheter och områden kan ha egna profiler. Vi har valt en garant-

strategi för vår varumärkeshierarki. Det betyder att våra platsvarumärken använder sig av en egen logotyp i kombination med Göteborgs bästa Platzer som garant. Genom våra undervarumärken kan vi anpassa enskilda fastigheter eller områden efter olika målgrupper. Dessutom bidrar våra projekt och varumärken till att öka kännedomen om varandra.



© 14:22, Gamlestadstorg.
Varje dygn passerar tusentals resenärer den nya knutpunkten på väg till och från sina arbetsplatser.



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



Ett nytt landmärke i Göteborg och stadens nya knutpunkt för kollektivtrafik, kultur, service och näringsliv invigdes 2018. Här erbjuder vi panoramavy och ett fantastiskt kontorsläge i 17 våningar.

Befintlig fastighet



På Skeppsbron utvecklar vi en ny byggnad som ansluter till det befintliga huset från 1897. Tillsammans bildar de en kontrastrik helhet och bidrar till att knyta ihop staden.

Befintlig fastighet + Projekt



Idag är Södra Änggården en oslipad diamant i bästa läge. Här ska vi skapa en skön stadsmiljö med folkliv på gatorna vid foten av Änggårdsbergen – mitt emellan centrum och havet. Projektet bidrar dessutom med 2 000 nya bostäder till Göteborg.

Stadsdel



Hörfastigheten på Polhemsplatsen känner de flesta göteborgare till. Efter ombyggnationer är KvarterETT idag en mötesplats öppen för alla. Numera möts hyresgäster och besökare av en trevlig reception och en härlig ljusgård som sträcker sig genom husets samtliga plan.

Befintlig fastighet



Världshuset på Packhuskajen är en pampig byggnad med en historia som vittnar om handel med omvärlden. Det tidigare rederi-kontoret, beläget på platsen för ett franskt vårdshus från 1700-talet, rymmer numera moderna kontor i ett av stadens bästa lägen.

Befintlig fastighet



Lite större, lite färgstarkare, lite självsäkrare. Kineum i Gårda blir allt annat än vanligt. Här skapar vi en 27 våningar hög hybrid där kontor och hotell integreras till en destination som lever hela dygnet.

Befintlig fastighet + Projekt



I Gamlestaden tar Platzer ett större grepp om en hel stadsdel. I nära samverkan med andra aktörer bevarar och lyfter vi områdets historiska fabriksbyggnader och kompletterar med resecentrum, bostäder och moderna kontor så att Gamlestaden blir en tryggare plats under dygnets alla timmar.

Stadsdel



Med stort serviceutbud och moderna kontor är Tennet en viktig pusselbit i utvecklingen av området kring den nya Hisingsbron. Byggnaden stoltserar med högsta miljöcertifiering och huserar både restaurang och konferensanläggning.

Befintlig fastighet



I Gamlestadens Fabrik tar vi tillvara den historiska entreprenörsandan och innovationskulturen i området och skapar en ny mötesplats med bostäder, kontor och serviceentreprenörer. Lokalerna finns i 13 byggnader från olika tidsepoker

Befintlig fastighet + Projekt



I Gårda bygger vi Göteborgs första WELL Building-certifierade kontor. Gårda Vesta blir 25 våningar helt fokuserat på trivsel och hälsa på arbetsplatsen.

Projekt



Mitt i Mölndalsåns dalgång ligger ett område rikt på själ och charm. I vackra tegelbyggnader från 1800-talet huserar numera kreativa verksamheter inom bland annat musik, filmproduktion och inredning. Här utvecklar vi nya byggnader som berikar och stärker det befintliga.

Stadsdel

Transaktioner är det tredje benet i vårt värdeskapande. Vårt fokus är centrala lägen och knutpunkter med god tillgänglighet, områden med expansiva planer samt attraktiva lägen för logistik och industri. Samtidigt måste prisbilden vara attraktiv.

Transaktioner i det rätta läget

Under flera år stod transaktioner för en betydande del av vårt värdeskapande. Men när fastighetspriserna steg och direktavkastningskraven sjönk skiftade vi delvis fokus till fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Under 2019 skedde generellt sett få transaktioner i Göteborgsområdet och vi förvärvade inga fastigheter. Transaktioner är dock en fortsatt viktig del i vår verksamhet och vi är ständigt beredda att agera när tillfälle ges.

Försäljningar av fastigheter

I april ingick vi, enligt tidigare stämmobeslut, avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 procent av Gårda Vesta när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske 2021.

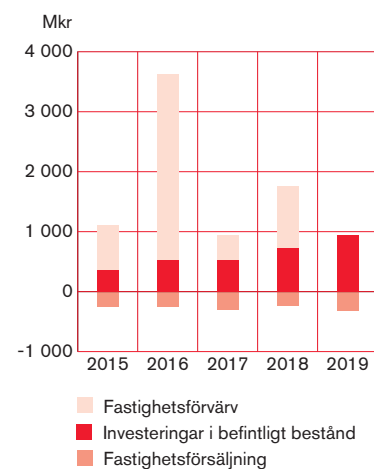
Samtidigt tecknade Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän avtal om att hyra 5 360 kvm kontor i fastigheten.

Under tredje kvartalet sålde vi två handelsfastigheter på Backaplan i Göteborg till Fastighets AB Balder för omvandling till bostäder. Underliggande fastighetsvärde var 368 mkr och fastigheterna frånträdde den 1 oktober. På de sålda fastigheterna planeras omfattande inslag av bostäder. Backaplan är ett stadsutvecklingsprojekt där arbetet med en ny detaljplan innehållande bostäder, handel och kontor pågår och där vi gärna bidrar till utvecklingen när det gäller den kommersiella delen.

Förvärv av fastigheter

Under året skedde inga fastighetsförvärv.

Investeringar och transaktioner



© 09:02, Tennet, Gullbergsvass.

Ett morgonmöte på Nordea är ett morgonmöte i Göteborgs nya innerstad. Mitt emellan älven och centralstationen ska staden växa till dubbel storlek.

Vi är ledande inom kommersiella fastigheter i Göteborg. Vi har också en större andel miljöcertifierade fastigheter än något annat börsnoterat fastighetsbolag på vår marknad. För oss är certifieringarna ett sätt att minska vår miljöpåverkan här och nu samt att framtidssäkra våra fastigheter.

Möjligheter inom kontor och logistik

Vi äger, förvaltar och utvecklar 68 fastigheter om totalt 825 000 kvadratmeter. Under 2019 sålde vi två fastigheter på Backaplan samt 50 procent i vår projektfastighet Gårda Vesta (se s. 36).

Vid utgången av 2019 var 92 procent av våra förvaltningsfastigheter miljöcertifierade. Vid samma tidpunkt hade vi 22 projektfastigheter.

Fakta om fastighetsbeståndet

Vårt fastighetsbestånd är indelat i kontorsfastigheter samt logistik- och industrifastigheter. Fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt områden med expansiva detaljplaner. De flesta kontorsfastigheterna finns i centrala Göteborg. Här finns våra starkaste positioner i Älvsåden, Gamlestaden och Gårda.

Våra logistik- och industrifastigheter finns i övriga delar av Göteborgsområdet. Vår starkaste position inom logistik och industri har vi i Arendal och Torslanda i direkt närhet till Göteborgs hamn.

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

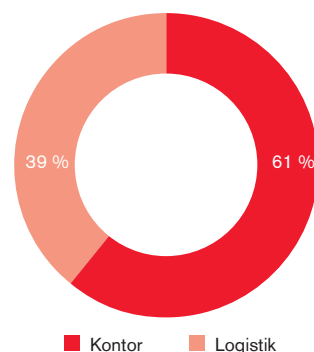


Arendal anses vara ett av Sveriges bästa logistikområden. Hur har läget utvecklats er verksamhet?

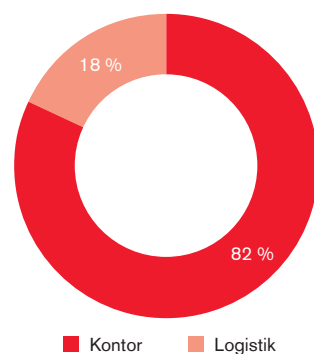
Läget och lokalerna gör att vi får till ett väldigt bra flöde. Alla våra inkommande leveranser kommer med järnvägen. Vi kan köra in tågset i ena änden och lassa ut våra produkter i andra änden. Många av de stora transportörerna har dessutom dagliga leveranser till Volvo, vilket gör det lätt att få tag på lastbilar tillbaka till Gnosjöregionen där våra kunder finns. Däremellan sker produktionen under tak, så att vi kan säkra en bra kvalitet på våra stålprodukter som är känsliga för fukt och kyla.

Fredrik Sundström är general manager på SSAB

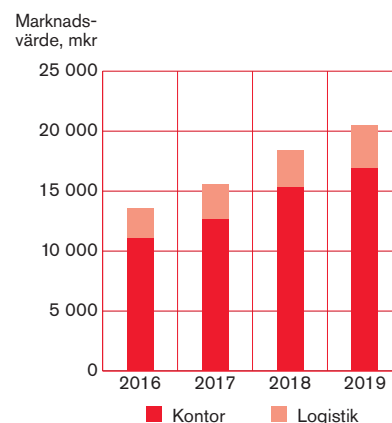
Fastighetsbeståndet fördelat på kontor och logistik, yta



Fastighetsbeståndet fördelat på kontor och logistik, värde



Fastigheter uppdelat på kontor och logistik



Skruva lite här, dra på lite där. Som fastighetsägare har vi stora möjligheter att påverka allt från energianvändningen till CO₂-utsläppen. Och inte minst skapa trygga stadsdelar med medryckande gung och härlig energi.



Hållbarhet ligger i tiden. Fast det har vi tyckt länge. På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Men framförallt tar vi ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst medarbetare som trivs.

Nu fortsätter vår hållbara resa

Göteborg är världens mest hållbara stad, i alla fall om man får tro Global Destination Sustainability Index som har rankat staden som etta sedan 2016. Som lokalt förankrat fastighetsbolag arbetar vi med hållbarhet på tre nivåer: ekonomisk, ekologisk och social.

Med Globala målen som ledstjärna

FNs modell Globala målen är numera ett vedertaget verktyg för bolag som vill bidra till en hållbar utveckling. Globala målen utgör även ryggraden i Platzer's hållbarhetsarbete. Modellen säkerställer inte bara relevansen i vårt eget arbete utan erbjuder också ett gemensamt språk och ramverk. Bland annat blir det enklare för oss att benchmarka mot andra aktörer, både i och utanför vår egen bransch.

Under 2019 har vi förankrat våra hållbarhetsmål i Globala målen och satt samman dem till ett hållbarhetsindex (se s. 16). Under det kommande året fortsätter vi att implementera Globala målen i vårt dagliga hållbarhetsarbete. Vi kommer även att följa upp och utvärdera de prioriterade målen under året.

Så har vi prioriterat hållbarhetsmålen

Vi har valt att prioritera hållbarhetsmål 5, 7, 8 och 11. Urvalet motsvarar de områden som är mest relevanta för vår verksamhet, det vill säga var vi har störst möjlighet att bidra på ett meningsfullt sätt. Inom vissa områden är vårt perspektiv globalt och inom andra mer lokalt. Urvalet ska dock inte ses som en rangordning av målen ur ett globalt perspektiv.



Jämställdhet

Vi tror att jämställdhet mellan män och kvinnor är en förutsättning för att kunna tillvarata kompetens på bästa sätt. Därför arbetar vi med FNs femte mål: "Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt".

I vår organisation ska alla ha likvärdiga förutsättningar och vi verkar för att öka antalet kvinnor i ledande positioner. Målet är att fördelningen mellan antal män och kvinnor ska vara i spannet 40–60 procent på samtliga nivåer i organisationen. Arbetet går i linje med FNs delmål "Säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande" (se s. 15).



Hållbar energi för alla

I ett hållbart samhälle bör vi inte använda mer energi och effekt än vi behöver. Både av kostnads- och miljöskäl. På Platzer vill vi ge våra hyresgäster tillgång till driftsäker energi till rätt pris och låg miljöpåverkan. Vi har anslutit våra hus till fjärrvärmenätet som till stor del är uppbyggt av återvunnen värme. Där det är möjligt har vi även anslutit våra fastigheter till fjärrkylanätet.

Vi bidrar till utbyggnaden av den förnyelsebara elproduktionen, bland annat genom att installera solceller på våra tak. När vi trots allt måste köpa el väljer vi 100 procent ursprungsmärkt vindkraft i förhoppning om att driva på efterfrågan. Arbetet är i linje med delmålet "Öka andelen förnybar el i världen".

Ett område som länge försumrats i fastighetssektorn är effektbristen. I flera städer har effektfrågan redan blivit så akut att det kan bli aktuellt att tillfälligt stänga ner delar av elnätet. I framtiden kommer allt fler företag att slåss om den tillgängliga effekten. Därför måste vi tillsammans med energibolagen hjälpas åt för att agera ansvarsfullt. I en studie av Göteborg Energi avseende värmeeffekt stack Platzer ut positivt genom att ha minskat effektbehovet när det är som kallast med 19 procent jämfört med genomsnittet på 4 procent. Genom att minska behovet av värmeeffekt minskar också belastningen på elnätet då de båda systemen delvis kompletterar varandra.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

En trygg och säker arbetsmiljö är en hjärtefråga för oss. I enlighet med FNs delmål "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla", arbetar vi ständigt för att minimera olyckor på arbetsplatserna och öka inkluderingen. Även leverantörer som har kontrakterats för byggnation eller reparation ska vara säkra hos oss. Därför strävar vi efter att samarbeta med återkommande ramavtalsentreprenörer, där vi inför avtalsskrivning säkrar att leverantören följer arbetsmiljöregler och kollektivavtal inom sitt verksamhetsområde. Ramavtalen utvärderas löpande av vår hållbarhets- och inköpschef via en ramavtalsbarometer (se s. 43).

För att lyckas med vår tillväxtstrategi krävs en stark finansiell ställning i linje med delmålet "Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation

och uppgradering”. Platzer skapar ekonomiskt värde på huvudsakligen tre sätt: uthyrning och förvaltning, fastighets-, projekt och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vi strävar efter att all vår finansiering ska vara grön på sikt. Under 2019 ökade vår andel grön finansiering från 28 till 56 procent.



Hållbara städer och samhällen

Vår vision är att göra Göteborg till Europas

bästa stad att arbeta i. Det är i sig ett ambitiöst hållbarhetsmål. Därför arbetar vi naturligt med flera av delmålen – såsom klimatanpassning, utsläpp samt inkluderande och trygga områden – i vår dagliga verksamhet. Delmålet ”Minska städernas miljöpåverkan” visar på vikten av att skapa förutsättningar för en bättre luftkvalitet och hantering av avfall.

Vår ambition är att skapa trygga och välfungerande stadsdelar med god mobilitet, grönytor, service, avfallshantering och energiförsörjning. I linje med delmålet ”Inkluderande och hållbar urbanisering” ser vi till att inkludera bostäder i utformningen av våra områden och byggnader. För att stadsdelarna ska bli föregångsområden ser vi till att samverka med andra kommersiella och offentliga aktörer i området, bland annat bostadsbolag (se s. 54).

Styrning av hållbarhetsarbetet

Vår organisation bygger på tillit och principen frihet under ansvar. Vi har en hållbarhets- och inköpschef samt ledningsgrupp som ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet. I det dagliga arbetet och i relationen med olika intressenter har medarbetarna tillgång till ett antal policyer och andra styrdokument, varav de viktigaste är:

- Vision och kärnvärden
- Affärsidé och hållbarhetslöfte
- Operativa mål, affärsplan och budget
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Finanspolicy
- Ledarskapspolicy
- Miljöpolicy
- Inköpspolicy
- Personalpolicy
- Processbeskrivningar av vårt arbetssätt

När våra policyer och riktlinjer uppdateras ser vi till att underrätta medarbetarna genom teammöten och intranät. Nya medarbetare genomgår ett introduktionsprogram som berör punkterna ovan (se s. 51). Vi arbetar även efter en gemensam treårig strategisk affärsplan, fastighetsplaner för samtliga fastigheter samt tioåriga områdesplaner för områden. Generellt är försiktighetsprincipen vägledande.

Standarder, certifikat och medlemskap

Vi ställer tydliga krav på våra leverantörer vad gäller kvalitet, miljö och uppförande. Vårt dagliga miljöarbete bedrivs systematiskt enligt ISO 14001:2015 och är integrerat i verksamheten.

Vi är ett bolag med ett stort samhällsengagemang och vill vara en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. Därför är vi medlemmar i bland annat Sweden Green Building Council, Fastighetsägarna, Almega, Västsvenska Handelskammaren, Företagsföreningen Högsbo/Sisjön, Fabur, BID Gamlestaden, Värmemarknad Sverige och Purple Flag genom Samfälligheten Lilla Bommen. På Lindholmen ingår vi i en mobilitetsgrupp med flera fastighetsägare.

Sedan tre år är vi huvudsponsor till Stiftelsen Berättarministeriet som verkar för att barn och unga ska bli trygga i det skrivna ordet. Vi ger också ekonomiskt stöd och agerar mentorer för den ideella organisationen Öppet Hus som hjälper unga vuxna, företrädesvis med utländsk bakgrund, att närma sig arbetsmarknaden.

Inhämtning av information

Vi har hämtat uppgifterna till hållbarhetsredovisningen från våra ekonomisystem, miljöledningssystem (ISO 14001:2015), arbetsmiljöledningssystem (i enlighet med OHSAS 18001), från entreprenörer och leverantörer samt från energiuppföljningssystemet Mestro.

Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards Core. Du hittar vårt GRI-index på platzer.se.



Som byggtreprenör, vilka trender ser du inom hållbarhet i fastighetsbranschen?

Globala trenden är att det ställs och kommer att ställas mycket hårdare krav på nationell och lokal nivå, samtidigt som den kommande generationen hyresgäster och företagsledare kommer att ställa krav: Hur arbetar ni med hållbarhet, på riktigt? Vi tror att företag som arbetar med hållbarhet kommer att ha en konkurrensfördel som attraherar unga, både som hyresgäster och anställda. På längre sikt handlar utmaningen alltså om att skapa en mer hållbar fastighetsägare och en ny typ av affär.

Hur samarbetar RO-Gruppen och Platzer kring hållbarhet idag?

Bland annat har vi ett gemensamt projekt där vi samarbetar med återbruket i Göteborg. De monterar ner partier och armaturer vi inte kan använda och ser till att de kommer till användning. Vi och Platzer har även samma fokus på arbetsmiljön och hjälper varandra att bli bättre. För vår del är arbetsmiljön högsta prioritet och inget vi tummar på för att det ska bli billigare. Alla våra medarbetare och underleverantörer ska komma hem varje dag och vara hela på både insidan och utsidan.

Marcus Bramer är affärsområdeschef på RO-Gruppen i Göteborg

Dialogen med våra många intressenter pågår under hela året och i flera former. Vi har identifierat de intressenter som mest påverkar eller påverkas av vår verksamhet i alla faser – från planering till förvaltning och försäljning.

Så säger våra intressenter



Hyresgäster

Hyresgästerna är, liksom våra medarbetare, en intressent vi träffar dagligen. Det sker en ständig utveckling av fastigheten i nära samråd med hyresgästen och utifrån deras önskemål och prioriteringar. Våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga träffar hyresgästerna löpande. De finns på plats i fastigheterna och är tillgängliga via telefon, mejl, hemsida, sociala medier och Platzer's kontor. Vi genomför kundträffar, kundundersökningar och dialoger i samband med om- och tillbyggnader samt har ett nyhetsbrev med möjlighet till dialog. Även felanmälan är ett sätt för oss att bättre förstå våra hyresgästers behov.



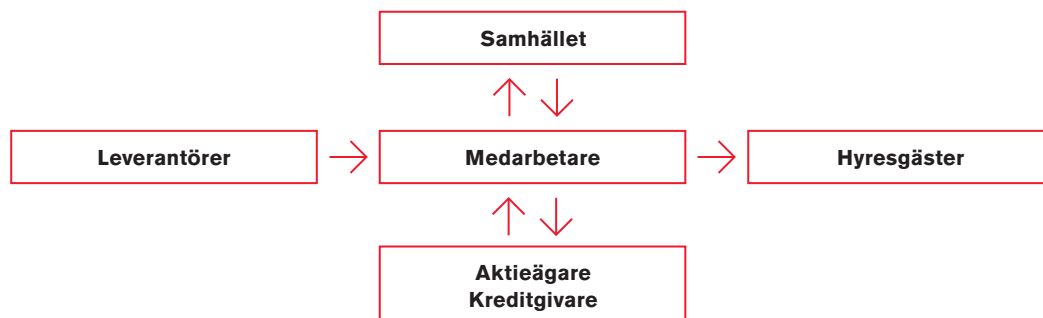
Medarbetare

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång som vi självklart vill värna om. Vi genomför kontinuerliga utvecklingsinsatser för alla våra medarbetare såväl som riktade ledarutbildningar. Vi erbjuder också utbildningar för våra ledare. Medarbetarnas drivkrafter visar sig genom de många förbättringsförslag som rör utvecklingen av verksamheten och våra fastigheter. Utöver den dagliga dialogen mellan chef och medarbetare finns intranätet, teammöten, utvecklingssamtalen, månadsmöten och medarbetarundersökningen.



Aktieägare

Som börsnoterat bolag är aktieägaren en avgörande intressent. Det är viktigt för oss att förstå vad aktieägarna prioriterar och vad en god avkastning innebär. Bland annat ser vi nu ett ökat intresse för gröna investeringar. Ansvar för styrning och ledning av oss som bolag är fördelat mellan styrelsen och utsedd vd. Dialogen med aktieägarna ger oss bra underlag för att skapa ekonomisk hållbar avkastning där även hållbarhetsfrågorna blir en än mer naturlig del. Våra viktigaste kommunikationskanaler är vår hemsida, ekonomiska rapporter, pressmeddelanden, årsstämman, styrelsemöten och vid behov extra bolagsstämmor.





Kreditgivare

Utvecklingen och finansiering av förvärv kräver en dialog med våra kreditgivare. Dialogen gör att vi kan fördjupa vår kunskap om hållbara långsiktiga investeringar. Till exempel märker vi tydligt av ett ökat intresse för gröna investeringar som vi verkligen vill möta. Vi strävar efter en diversifierad och flexibel låneportfölj med bank-, kapitalmarknads- och penningmarknadsfinansiering. Blandningen gör att vi kan sprida våra risker men kräver mer av oss i dialogen då det också innebär fler intressenter. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten och information via hemsidan.



Leverantörer

I år har vi gjort en fördjupad intressentdialog med våra leverantörer. Vi djupintervjuade tio av dem i syfte att lära oss mer om vad vi kan åstadkomma tillsammans. Resultatet var tydligt: Leverantörerna vill att vi ställer ännu mer krav. De vill utveckla affären och stärka arbetet med hållbar utveckling tillsammans med oss, bland annat genom att ta ett ännu större miljöansvar, fördjupa rutinerna kring arbetsmiljön och se över sina inköpsprocesser med tydligare krav på material. Korruptionsfrågan ansågs vara oviktig då den "inte finns längre". Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, telefon och mejl i den dagliga verksamheten.



Samhället

För att vi ska kunna göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i krävs en god samverkan med lokala politiker och offentliga tjänstemän. De är en förlängning av stadens invånare och deras viljor. Tack vare dialogen får vi en förståelse för Göteborgs Stads prioriteringar. Det gör att vi kan vara en del av samverkansprocessen och utvecklas i samklang med staden. Våra viktigaste kommunikationskanaler är personliga möten, lokala föreskrifter och information via vår hemsida.

Direkt skapat och fördelat värde, mkr

	2019	2018	2017	2016	2015
Direkt skapat värde					
Hysesintäkter	1 124	1 044	995	687	589
Fördelat ekonomiskt värde					
Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader)	213	198	188	116	103
Medarbetare (löner och ersättningar)	68	61	59	53	42
Styrelse och vd (arvoden och ersättningar)	7	7	7	6	5
Aktieägare (utdelning)	204	180	132	96	72
Kreditgivare (räntekostnader)	182	205	195	144	136
Samhället (skatter)	160	66	115	82	55

Målet med väsentlighetsanalysen är att hitta kärnan i vårt hållbarhetsarbete. Under året gör vår hållbarhets- och inköpschef analyser för att visa ledningen och andra i organisationen att vi är på rätt väg.

Väsentlighetsanalysen visar vägen

Väsentlighetsanalysen ger en god överblick och visar hur vi bör prioritera mellan olika hållbarhetsfrågor. Till grund för analysen ligger dialogen med våra intressenter. När vi gör analysen tar vi även hänsyn till verksamhetens ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan, samt tittar på andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete. I år har vi

även gjort en fördjupad intressentdialog med våra leverantörer. Varje område har prioriterats på en skala från ett till sex. Förutom att modellen ger oss riktning visar den att våra prioriteringar sammanfaller med intressenternas. Figuren nedan visar ett utsnitt eftersom samtliga områden ryms i den övre högra kvadranten.

● Ekonomi

1. God finansiell status
2. Hållbar tillväxt
3. Nolltolerans mot mutor

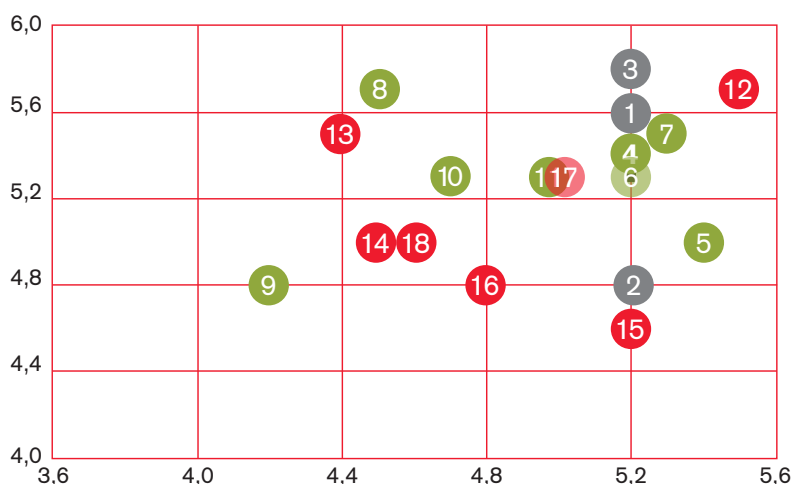
● Miljö

4. Minskad energianvändning (el, värme och kyla)
5. Medvetenhet vid materialval
6. Hållbar avfallshantering
7. Hållbara val av energislag
8. Minimera utsläpp av koldioxid och växthusgaser
9. Minimering/effektivisering av transporter av material och personal
10. Medverka till en grön stad
11. Klimatanpassning

● Socialt

12. Jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering
13. Utveckling och utbildning av anställda
14. Hälsosam och säker arbetsmiljö för Platzer's anställda
15. Leverantörers arbetsförhållanden
16. Sociala projekt
17. Involvera olika intressenter i projekt
18. Utveckling av läget/området som lokalen ligger i

Hur viktigt är det för intressenterna att Platzer arbetar med...



Möjligheter för
Platzer att påverka...



Klimatpåverkan är inte en Göteborgsfråga. Det är en global angelägenhet. Därför tar vi inte bara ansvar för fastigheternas lokala miljöpåverkan, utan också för det globala avtrycket. Resultatet? Minskade CO₂-utsläpp och lägre energianvändning.

Att ta ansvar för planeten

Våra fastigheter belastar miljön under hela sin livscykel – från att de byggs, under tiden de används tills de rivs. Miljöpåverkan uppstår dels i den dagliga fastighetsdriften, dels i samband med fastighets- och projektutveckling. Vårt miljöarbete fokuserar på de områden där fastighetsförvaltningen har störst påverkan, såsom energianvändning, avfallshantering och hållbara materialval vid om- och nybyggnationer. Vi sanerar även inbyggda farliga ämnen och föroreningar i fastighet eller mark.

Energieffektivisering är en självklar del av verksamheten. Vid nyproduktion eller renoveringar bygger vi in smarta energilösningar. Det ger inte bara en lägre kostnad för hyresgästen utan minskar också effektbelastningen lokalt i Göteborg – och därmed de globala utsläppen.

Rekord i gröna hyresavtal

Varje år vidtar vi tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen i våra fastigheter. Samtidigt försöker vi få hyresgästerna, som står för den största andelen av energianvändningen, att bli mer resursmedvetna. I så stor utsträckning som möjligt ingår vi därför avtal med kallhyra

så att hyresgästerna endast betalar för energin som faktiskt används. Vi arbetar också med att tydliggöra energianvändningen och därigenom uppmuntra förändring. Totalt minskades energianvändningen 2019 i jämförbart bestånd med 9,7 procent (2,0).

Under året har vi sett ett fortsatt stort intresse och engagemang för gröna avtal bland våra hyresgäster. Alla nya hyresavtal av betydande storlek tecknades med grön bilaga. Det innebär att hyresgästen och Platzer kommer överens om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla alternativ vid inköp. Vid årsskiftet 2020 uppgick andelen gröna hyresavtal till 49 procent av vårt hyresvärde.

Verkar för fossilfri uppvärmning

Platzer finns med som medlem och medfinansierar i Värmemarknad Sverige. Det tvärvetenskapliga forskningsprojektet leds av Profu (Projektinriktad Forskning och Utveckling i Göteborg AB) och finansieras samt genomförs av bland andra Energimyndigheten, SKL och flera energi- och fastighetsbolag. Det övergripande målet är att visa hur värmemarknaden kan fortsätta sin positiva utveckling. Förra året var vi med och tog fram den nya färdplanen mot fossilfri uppvärmning. Nu fortsätter vi att delta i förverkligandet av planen.

Ökad materialåtervinning

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har där-

för en löpande dialog för att kunna anpassa antal och typ av avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov. I enlighet med avfallstrappan ska vi i första hand skapa förutsättningar för att förebygga avfall. I andra hand ska avfallet återanvändas, men eftersom kontorsavfall till stor del består av förbrukningsmaterial strävar vi istället efter en så hög andel materialåtervinning som möjligt. I sista hand ska avfallet energiåtervinnas.

Under 2019 förbättrade vi återvinningsgraden ytterligare och nådde för första gången över 50 procent. Allt fler hyresgäster ansluter sig till konceptet Green Office som innebär att avfallet sorteras och hämtas direkt i lokalen, istället för i ett traditionellt soprum. Detta ger ett tydligare incitament för varje enskild hyresgäst att arbeta med sin avfallshantering och har totalt sett visat sig ge en högre utsorteringsgrad. 2019 nådde vi 53 procents (49) utsorteringsgrad, en förbättring med 4 procentenheter. Tack vare de gröna hyresavtalen har vi en bra plattform för dialog med hyresgästerna där vi kan samverka kring avfallshantering.

Hög andel miljöcertifierade fastigheter

Miljöcertifieringar innebär en kvalitetssäkring och garanterar en bra miljöprestanda. De är också ett kvitto på hur väl vi har lyckats systematisera skötseln av våra fastigheter. Därför är vårt mål att samtliga fastigheter som går att miljöcertifiera ska certifieras enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen. Under 2019 miljöcertifierades 1 fastighet (5), vilket innebär att 92 procent (91) av våra förvaltningsfastigheter var certifierade vid årsskiftet. Det gör oss också till ett av de börsbolag som har störst andel miljöcertifierade fastigheter.



Fastigheten Brämaregården har uppnått betyget Very Good enligt miljöcertifieringen BREEAM.

Koldioxidutsläpp, ton*

	2019	2018	2017	2016	2015
Scope 1 (direkta)					
Egna- samt poolbilar	17	47	24	23	25
Köldmedier	382	372	420	212	392
Summa Scope 1	399	419	444	235	417
Scope 2 (indirekta)					
Fjärrvärme	316	408	362	339	283
Fjärrkyla	0	4	3	3	88
Fastighetsel	80	135	144	0	9
Summa Scope 2	396	547	509	342	380
Summa Scope 1+2	795	966	953	577	797
kg per kvm LOA	1,0	1,1	1,0	1,2	1,7

*Vi beräknar från och med 2019 enligt GHG-protokollet som är den mest använda internationella redovisningsstandarden för att kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser. Vi redovisar utsläppen i scope 1 (direkta) och 2 (indirekta).

Avfall, ton

	2019	2018	2017	2016	2015
Energiåtervinning	570	565	611	554	506
Wellpapp	138	164	183	198	173
Kontorspapper	225	178	132	116	47
Övrigt utsorterat	292	197	123	95	67
Totalt	1 226	1 104	1 049	963	794
kg per kvm LOA*	1,49	1,35	1,30	2,01	1,72
Andel utsorterat, %	53	49	42	42	36

*LOA = Uthyrningsbar yta

Energianvändning, MWh

	2019	2018	2017	2016**	2015	2014	2013
Fjärrvärme	40 777	44 894	40 439	44 729	17 993	17 301	19 262
El	42 219	47 234	48 797	49 234	17 554	19 509	17 531
Fjärrkyla	3 245	3 735	2 538	3 448	2 519	3 048	2 575
Summa	86 241	95 862	91 774	97 474	38 066	39 858	39 368
Summa kWh per kvm Atemp*	98,3	105,2	104,4	110,8	100,4	109,7	113,6

* Atemp = uppvärmd area

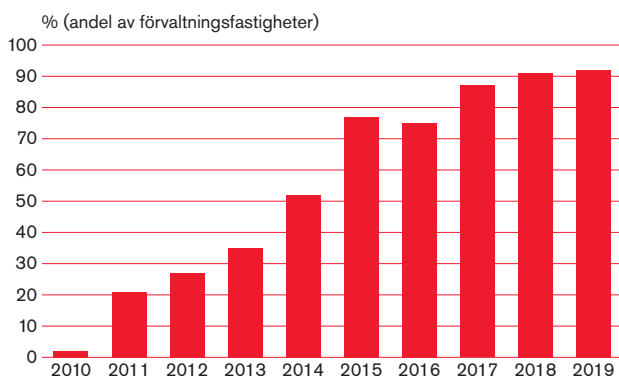
** Förvärv av ett stort antal fastigheter för industri och logistik.

Miljöfrågorna har länge stått i centrum för vår verksamhet. Vi har gått från att fokusera på tekniska lösningar för att minska utsläpp och energianvändning till att ta ett helhetsgrepp. Ofta i samverkan med andra aktörer.

Vår miljöresa

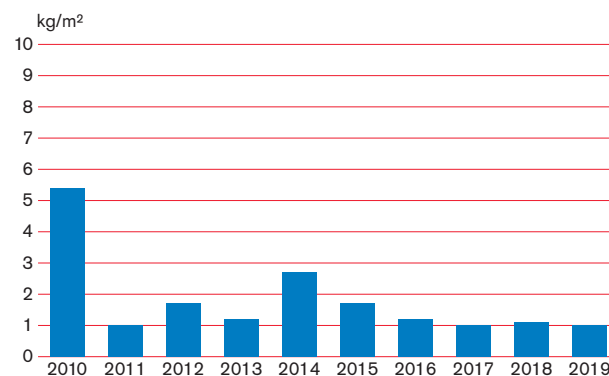
Fastighetsbranschen är en av de branscher där omställningen till hållbarhet gått snabbast. På Platzer har vi ofta varit tidigt ute med insatser som sedan blivit standard. Så var det med miljöcertifiering av fastigheter. Och så ser det ut att bli med gröna hyresavtal.

Miljöcertifierade fastigheter



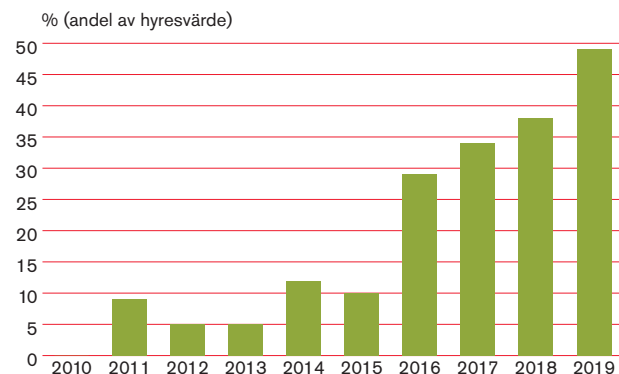
Vi var tidigt ute med att miljöcertifiera våra fastigheter. Idag är över 90 procent av förvaltningsbeståndet certifierat. Utöver positiva effekter på miljön gör det oss mer attraktiva som investeringsobjekt.

Koldioxidutsläpp



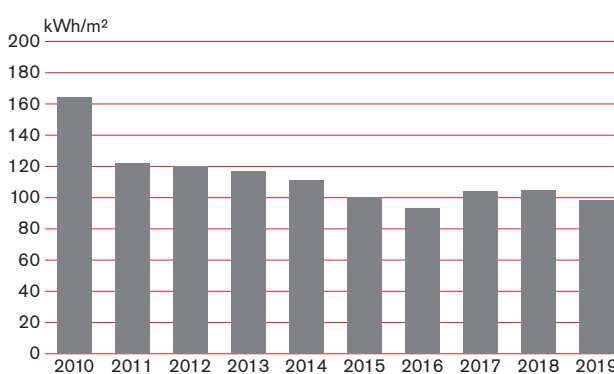
Fastigheter var tidigare en betydande källa till koldioxidutsläpp. Ett målmedvetet arbete har bidragit till att vi minskat våra utsläpp med nästan 90 procent per kvadratmeter.

Gröna hyresavtal



I början av 2010-talet var gröna hyresavtal något nytt och för många okänt. Sedan dess har både utbud och efterfrågan vuxit. Idag står gröna hyresavtal för mer än 49 procent av vårt totala hyresvärde.

Energianvändning



Energianvändning och energieffektivisering är exempel på att ekonomi och miljö ibland går hand i hand. Det är också ett område där fastighetsbranschen arbetat länge och där resultaten är goda.

Idag vill kapitalmarknaden investera hållbart. Det innebär att investerare allt oftare efterfrågar miljöcertifiering av fastigheter. Platzer är ett av de börsbolag som har störst andel certifierade fastigheter.

Fastigheter – en populär grön investering

Fastigheter är ett beständigt och trovärdigt mål för gröna investeringar. På senare tid märker vi att intresset för miljöcertifiering har exploderat. Ofta är frågor om hållbarhet de första som ställs i samband med kapitalmarknadsdagar och kontakter med investerare. Det beror delvis på uppkomsten av gröna obligationer och banklån som har gjort det möjligt att räkna hem finansieringsrabatter för certifierade fastigheter.

Förutom att vi som bolag tar ansvar för klimat och miljö innebär grön finansiering ofta bättre investeringsvillkor. Därför är vår ambition att i så hög utsträckning som möjligt även refinansiera våra fastigheter grönt.

5 621 miljoner i grön finansiering

Under 2019 har vi lånat 1 190 mkr via fyra gröna obligationer genom ramverket Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Syftet med SFF är att underlätta finansiering för

de delägande bolagen. Bland annat av klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter. Bolaget ägs till lika delar av Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och fyra andra noterade fastighetsbolag (se s. 59).

Utöver obligationsmarknaden har bankerna satt upp egna ramverk för så kallade gröna lån, som på motsvarande vis ställer särskilda krav på fastigheternas miljöprestanda. Vi har i dagsläget finansierat 4 431 mkr med gröna banklån, samt beviljade utnyttjade gröna byggnadskreditiv om 1 330 mkr. Det innebär att 56 procent av våra räntebärande skulder har grön finansiering.

Vilka certifieringar jobbar vi med?

På sikt ska alla våra fastigheter vara miljöcertifierade. Vi har valt att arbeta med fyra miljöcertifieringssystem samt ett system som fokuserar på sociala aspekter.



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



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



Well Building är den första byggstandarden som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor. Certifieringen utgår från de sju områdena luft, ljus, vatten, ljud, kost, motion och välbefinnande.



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



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



© 15:01, Kämpegatan.
Våra medarbetare värderar det goda arbetsklimatet och kamratskapet.
Hela 82 procent anser att Platzer är en mycket bra arbetsplats.

Inget slår känslan av gemenskap. Därför är vi glada att våra medarbetare lyfter fram det goda arbetsklimatet och kamratskapet hos oss. Och målet är högt ställt: Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser.

Tillsammans är roligast

Våra medarbetare är vår allra viktigaste tillgång. Det är medarbetarna som möter våra kunder och som driver projekten framåt. För att attrahera, behålla och utveckla de mest kompetenta medarbetarna har vi definierat tre kärnvärden som ska genomsyra verksamheten.

För oss innebär *frihet under ansvar* att leda sig själv och andra, att våga fatta beslut och vara med och påverka företagets framgång oavsett roll i organisationen. Samtidigt ger det våra medarbetare frihet att snabbt möta hyresgästernas behov. Vi jobbar också med *långsiktig utveckling*. Det innebär att bolaget och alla medarbetare jobbar för att utveckla Göteborg idag och för framtiden, och inte minst långsiktiga relationer. *Öppenhet* handlar för oss om en öppen och rak kommunikation, men även om att våga bjuda på sig själv i en prestigelös miljö. Vi värnar om varandra och om att nya medarbetare snabbt ska komma in i gemenskapen. Tillsammans ser vi till att fira allt från lyckade affärer till födelsedagar.

Under 2019 anställde vi 12 personer (19). Vi har främst anställt fastighetsansvariga. Den 31 december var vi totalt 79 medarbetare (79).

En bredare rekrytering

Vi tror på jämställdhet och mångfald i kompetens och på att dra nytta av medarbetarnas olikheter. I våra rekryteringsprocesser strävar vi efter att komplettera organisationen med personer med olika bakgrund, utbildning och erfarenhet. Att inte diskriminera är en självklarhet.

På Allbrights gröna lista

År 2019 kvalade vi återigen in på den gröna delen av Allbrightstiftelsens lista över jämställda bolag. I år är vi på plats 48 (53) av totalt 333 bolag. Allbright granskar jämställdhet hos börsbolagen i Sverige genom att titta på andel kvinnor i styrelse, ledningsgrupp och bolaget i stort. Överlag är fastighetsbranschen först i Sverige

att nå 40 procent kvinnor i ledningsgrupperna, och kan därmed stolt titulera sig som börsens första jämställda bransch.

I slutet av 2019 hade vi 79 medarbetare (79), varav 43 procent (41) var kvinnor och 57 procent (59) var män. I styrelsen var fördelningen 40 procent (33) kvinnor och 60 procent (67) män. I ledningsgruppen var 40 procent (38) kvinnor och 60 procent (62) män. Personalomsättningen var 14 procent (12). Medelåldern var 40 år (40) och medelantalet anställda under året var 80 (67).

Utökat samarbete med studenter

För att locka rätt kompetens även i framtiden är det viktigt för oss att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare. I fjol anställde vi ytterligare en medarbetare inom hr för att bättra ta tillvara studentkontakterna och det löpande samtalet med utvalda skolor, en satsning som nu ger resultat. Bland annat har vi fått ett ökat antal student-samarbeten och en mer strukturerad ansökningsprocess för exjobbare och praktikanter. Under 2019 tog vi emot fyra LIA-praktikanter (lärande i arbete) från fastighetsrelaterade utbildningar och sex sommarjobbare. Dessutom skrev fyra studenter sitt examensarbete hos oss.

Under året har vi anordnat öppet hus för studenter och genomfört lunchföreläsningar på Chalmers och Fastighetsakademin. Platzer är även huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers och medverkar årligen på högskolans arbetsmarknadsdag VARMA. Några av våra medarbetare föreläser även på Fastighetsakademin och andra yrkeshögskolor.

Så skapar vi teamkänsla

För att våra nyanställda ska komma igång med sitt arbete och lära känna sina nya kollegor arbetar vi med gemensamma introduktionsdagar. Tanken är att ge en tydlig och likvärdig introduktion av bolaget. Under våren hade vi även en temadag där vi tillsammans levandegjorde Platzers nya vision genom att lösa olika uppgifter och ta fram nya idéer runt omkring i Göteborg.



Våra tre kärnvärden är Frihet under ansvar, Långsiktig utveckling och Öppenhet. Kärnvärdena fungerar som ledstjärnor i vår verksamhet.

Att rusta med rätt kompetens

För oss är det en självklarhet att uppmuntra personligt engagemang och ge våra medarbetare möjlighet att utvecklas. Därför satsar vi kontinuerligt på kompetensutveckling. I de årliga individuella utvecklingssamtalen bryter vi tillsammans ner bolagets övergripande mål till individnivå som följs upp under året. Totalt investerade vi 1 mkr (1) i kompetensutveckling under 2019.

En av våra viktigaste tillgångar är tydliga och kommunikativa chefer som kan leda grupper genom förändring. Därför har vi även en ledarskapspolicy som fungerar som en gemensam utgångspunkt för samtliga chefers arbete.

Arbetsmiljö och hälsa

Arbetsplatsens utformning spelar stor roll för välmåendet. Vårt eget kontor är en inspirerande miljö med fri utsikt över älven. Vi tillämpar ett verksamhetsbaserat arbets sätt där man väljer var och hur man jobbar utifrån vad man ska åstadkomma i arbetet. Bland annat har vi delat in kontoret i olika arbetszoner, från tysta och lugna till aktiva och kreativa miljöer.

Det finns ett stort engagemang för sammanhållningen på bolaget. Under året har flertalet medarbetare tagit initiativ till sociala aktiviteter såsom quizkvällar, tv-spel och bowling. Vi har även en aktiv festkommitté samt en hälsogrupp som planerar och genomför aktiviteter med hälsoinriktning. Under 2019 deltog flera medarbetare i Blodomloppet och gemensamma lunchträningar. Motion och en hälsosam livsstil stimuleras även genom friskvårdsbidrag för individuell träning. Alla medarbetare erbjuds även en hälsoprofil vartannat år.

Vi strävar efter att vara en öppen och familjevänlig arbetsplats. Våra medarbetares barn är välkomna till kontoret och vi har inrett ett lekrum som är populärt under exempelvis studiedagar eller skollov.

Framåt för förtroendeindex

Under 2019 gick vi framåt i vår medarbetarmätning, vilket var glädjande. Den årliga undersökningen mäter våra medarbetares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. Vi använder oss av den globala modellen Great Place to Work. Medarbetarmätningen genomfördes i september 2019 och gav oss ett

genomsnittligt förtroendeindex på 78 procent (72). Dessutom anser 82 procent (77) av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Något som värderades högt var det goda arbetsklimatet och kamratskapet. Inom ledarskapsområdet ser vi att medarbetarna önskar ökad tydlighet kring förväntningar och mål. Med utgångspunkt i resultatet arbetar vi tillsammans med samtliga medarbetare för att förbättra verksamheten utifrån ett arbetsplatsperspektiv.

Vi arbetar systematiskt med vår arbetsmiljö och följer arbetsmiljölag och tillämpliga föreskrifter. Under 2019 rapporterades 0 arbetsrelaterade skador (1).

Växlar upp med ny organisation

Vi vill följa med och vara innovativa i samhällsförändringen. Samtidigt vill vi hitta nya områden att utveckla och göra våra befintliga områden ännu mer attraktiva än idag.

För att bättre stödja vår storlek och verksamhet genomförde vi under 2019 en organisationsförändring. Syftet är att driva tillväxt inom våra prioriterade segment kontor och industri/logistik. Sedan 15 oktober är verksamheten inte längre indelad i geografiska marknadsområden utan segmentsindelade affärsområden:

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

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

Vi har också en ny koncernledning där ansvariga för följande funktioner ingår: verksamhetsutveckling, affärsutveckling, finans/ekonomi, kommunikation/marknad, affärsområde kontor, affärsområde industri/logistik och hr.

Könsfördelning 2019

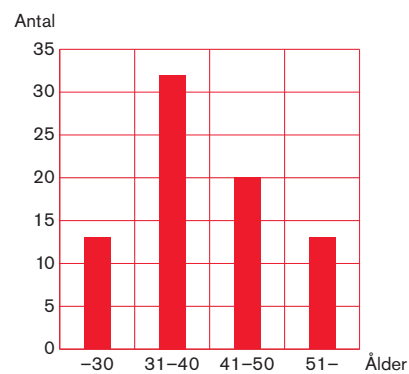
Antal medarbetare	Män	Kvinnor	Totalt
Ledning	3	2	5
Medarbetare	42	32	74
Totalt	45	34	79
Styrelsen	4	2	6

Nyckeltal

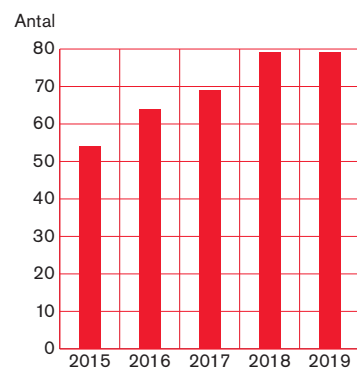
	2019	2018	2017	2016
Antal medarbetare, 31 december	79	79	69	64
Personalomsättning, %	14	12	12	10
Medelålder, år	40	40	39	39
Genomsnittlig anställningstid, år	4,8	4,7	4,5	4,6
Sjukfrånvaro, %	4,0	2,3	1,4	1,4



Åldersfördelning



Antal anställda



© 07:53, Stenpiren.

Färjan stannar vid både Merkur och Världshuset vid Packhuskajen.
Perfekt när man som Sofia jobbar på Platzer.

Vi bygger inte för en snabb försäljning. Istället hjälper vi till att driva utvecklingen i stadsdelarna där vi äger fastigheter. Målet är att skapa levande och urbana miljöer där hyresgästerna kan stärka sin verksamhet. Dessutom vill vi höra göteborgarna säga: Tänk vad fint det har blivit!

För ett hållbart samhälle

Platzer är idag en aktiv aktör när Göteborg utvecklas. Ofta äger vi flera fastigheter i ett område, vilket gör att vi kan ta ett helhetsgrepp och skapa attraktiva stadsmiljöer som fungerar över tid. För där människor trivs, där trivs också bolag. Fler företag ger ökade hyresintäkter och fler människor skapar trivsel och trygghet. Det gör i sin tur att ännu fler söker sig till området.

Arbetet med hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området. Genom att använda internationellt etablerade samverkansformer kommer vi att få fram data för fortsatt utveckling efter hand.

Trygga områden där människor trivs

I slutändan skapas trygghet genom närvaron av människor. Som fastighetsägare kan vi påverka människors vilja att vara i ett område, till exempel genom att utforma stråk för olika former av flöden och planera hur byggnader, hållplatser och bilparkeringar ska förhålla sig till dessa stråk. Det gäller också att undvika att det uppstår mörka och undanskymda platser utan överblick.

Att öka tryggheten kräver en helhetssyn på den fysiska miljön, byggnader och människor. Det påverkar vi på följande sätt:

- Innehållet i byggnaderna, till exempel genom att planera så att restauranger, service och andra verksamheter placeras i gatuplan med aktiva fasader
- Utformningen av byggnaden, till exempel med entréer mot gatan och viktiga stråk
- Förvaltning och skötsel av fastigheter, till exempel genom regelbundet underhåll, städning, klottersanering och byte av trasiga lampor
- Samarbete och samverkan med andra i området såsom grannar, samarbetspartners och myndigheter

Att skapa hållbara stadsdelar

Ibland tar vi ett större grepp om ett område för att göra det attraktivt. Ett exempel är norra Högsbo – ett traditionellt kontors- och småindustriområde som främst lever

under arbetstid. Förändrade krav från hyresgäster och deras anställda gjorde att området hade relativt höga vakanser. Men vi såg områdets potential med närhet till både Linnéplatsen och Änggårdsbergen. Vi beslutade oss därför för att omvandla norra Högsbo till Södra Änggården – en integrerad stadsdel med stort inslag av bostäder och cykelavstånd till centrum. Under 2019 har detaljplanen varit ute på en andra granskning och ärendet kommer att tas upp för antagande på nästkommande kommunfullmäktige 2020.

Visionen för Södra Änggården är att skapa "ett skönare stadsliv" med tydliga gaturum, variation i bebyggelsen och intressanta stråk. Genom att få till tryggheten och tätheten av människor skapar vi en bas för service, som i sin tur lägger grunden för fler utåtriktade verksamheter i området. Vi står för övergripande planering och skapandet av goda förutsättningar. Bostadsbyggrätterna har vi sålt till specialiserade bostadsutvecklare.

Huvudsponsor för Berättarministeriet

Sedan fyra år tillbaka är vi huvudsponsor för Berättarministeriet i Göteborg. Stiftelsen verkar för att fler barn i områden med hög arbetslöshet ska vilja uttrycka sig och göra sig hörda genom det skrivna ordet. Programmen är förankrade i läroplanen och tjänar som ett ämnesövergripande stöd för lärare. Förutom att vi bidrar med ekonomiskt stöd har våra medarbetare möjlighet att engagera sig som volontärer i verksamheten under arbetstid.

En sund själ i en sund huskropp

En dålig arbetsmiljö är kostsam för både företag och medarbetare. Därför har vi beslutat att certifiera vårt profilprojekt Gårda Vesta enligt standarden Well Building. Det är ett internationellt ledningssystem som lägger extra vikt vid att hus byggs med en helhetssyn på hälsa, drift, design och trivsel för människor som vistas i byggnaden. Idag finns ett hundratal Well Building-certifierade byggnader i världen. Gårda Vesta blir den första i Göteborg.

Ska man driva stadsutveckling måste man göra det tillsammans. Därför samverkar vi med kunder, kommuner, leverantörer, arkitekter och göteborgare – ja, till och med våra konkurrenter.

Stadens vänner är våra vänner



Gamlestaden – ett Business Improvement District

Vi äger ett större antal fastigheter i Gamlestaden och känner ett stort ansvar för trygghetsfrågan i stadsdelen. Därför har vi valt att engagera oss i BID Gamlestaden, ett unikt samverkansprojekt mellan åtta förvaltningar, Gamlestadens fastighetsägarförening och bolag inom Göteborgs Stad. Målet är att skapa en levande stadsdel där människor trivs, samt att stärka stadsutvecklingen och det lokala näringslivet i Gamlestaden. BID står för Business Improvement Districts och är en internationellt framgångsrik metod för att få lokala aktörer att samverka.



Mobilitetsgrupp på Lindholmen

Expansiva Lindholmen är idag en attraktiv adress för företag och boende. Ju fler som konkurrerar om stadsrummet, desto viktigare blir det att samverka kring mobiliteten. För att bidra till en väl fungerande stadsdel ingår vi i en mobilitetsgrupp bestående av flera fastighetsägare på Lindholmen. Tillsammans för vi en dialog kring allt från hur mobiliteten påverkas av enskilda projekt som Karlastaden till hur vi kan främja färjetrafik och cykling. Det gör också att varje aktör får en bättre utväxling på sina insatser. Vi är även del av ett fastighetsägarnätverk där Lindholmen Science Park är sammankallande.



Purple Flag i Lilla Bommen

Platzer deltar i ett pilotprojekt för Purple Flag-certifiering av Lilla Bommen, Fredstan och Nordstan. Purple Flag finns idag i ett femtiotal städer runtom i världen. I Lilla Bommen har vi och andra fastighetsägare gått samman för att skapa en trygg och levande stad även under kvällar och nätter. Vi har arbetat aktivt med trygghet och inrättat en arbetsgrupp för att lösa de sociala problemen i området. Dessutom har vi arbetat med ett gemensamt gestaltungsprogram för att på sikt öka genomströmningen i området.



Plats för Göteborg

Varje år besöker omkring två miljoner människor olika evenemang på arenorna i Göteborg. Under 2016 beslutade kommunstyrelsen om att ersätta Scandinavium, samtidigt som staden vill behålla en tätposition som evenemangsstad. Genom initiativet Plats för Göteborg vill vi tillsammans med elva fastighetsägare, byggherrar och arkitekter utveckla stadens evenemangsområde och ta ett helhetsgrepp kring arenafrågan, bostäder, företag och platser för idrott och evenemang. Initiativet är fortfarande i en tidig fas.

I takt med att världen förändras strävar vi efter att utveckla vår hållbarhetsrapportering. Under 2019 genomförde vi bland annat en fördjupad intressentdialog med våra leverantörer, som är nyckelaktörer i frågor om mänskliga rättigheter och antikorruption.

Kompletterande hållbarhetsinformation

I frågor som gäller miljöpåverkan, arbetsmiljö och sociala förhållanden har vi kommit långt i redovisningen av vårt hållbarhetsarbete. Här finns sedan länge etablerade principer och system för rapportering både internt och i branschen. I frågor som rör mänskliga rättigheter och antikorruption följer vi noggrant utvecklingen av relevanta indikatorer och principer. Detsamma gäller vårt arbete med hållbarhetsrisker.

Mänskliga rättigheter

Vår verksamhet bedrivs huvudsakligen i Göteborgs-området. Eftersom vi i stort sett enbart arbetar med noga utvalda lokala eller nationella leverantörer fokuseras arbetet med mänskliga rättigheter på den interna verksamheten. Vår diskriminerings- och jämställdhetspolicy klargör våra högt ställda ambitioner gällande exempelvis likabehandling samt nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering. Rutiner för hur vi praktiskt arbetar med dessa frågor ingår i vårt arbetsmiljölednings-system.

Om man utsätts för eller bevittnar kränkande särbehandling eller diskriminering ska man vända sig till hr. Målet är alltid att förebygga att fel begås. Under 2019 rapporterades inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling.

Antikorruption

Platzer tar avstånd från alla former av korruption och arbetar i enlighet med FNs Global Compact. Vår inköpspolicy, tillsammans med attestordningen för projektanmälan, upphandling och fakturahantering, säkerställer god kontroll och affärsetiska köp samt motverkar korruption effektivt. Under 2019 genomförde vi en fördjupad intressentdialog med våra leverantörer. Under 2020 kommer vi att ytterligare utveckla våra principer för uppföljning av frågor som berör antikorruption.

Om man bevittnar korruption eller andra oegentligheter ska man vända sig till hållbarhets- och inköpschef. Målet är alltid att förebygga att fel begås. Under 2019 rapporterades inga fall av misstänkt korruption eller andra oegentligheter.

Hållbarhetsrisker

I nedanstående tabell visar vi våra främsta hållbarhetsrisker. Med hållbarhetsrisker avser vi risker där vår verksamhet riskerar att påverka människor, det omgivande samhället eller miljön. I riskavsnittet på sidorna 74–77 redogör vi för hur ett antal faktorer riskerar att påverka oss och vår verksamhet.

Hållbarhetsrisker

Riskområde	Beskrivning	Potentiell påverkan	Riskhantering
Miljö	Utsläpp av koldioxid orsakade av användning av fjärrvärme, el, kyla, köldmedia och persontransporter.	Bidrar till global uppvärmning.	Vi har under de senaste tio åren målmedvetet arbetat för att minska våra utsläpp med 90 procent (se s. 46–48).
Medarbetare och sociala förhållanden	Dålig fysisk och psykosocial arbetsmiljö.	Medarbetares hälsa påverkas negativt och sjukskrivningarna ökar.	Ett långsiktigt arbete för att främja medarbetarnas trivsel och hälsa (se s. 51–52).
Mänskliga rättigheter	Kränkande behandling och diskriminering av medarbetare.	Medarbetare behandlas illa, mår dåligt och sjukskrivs.	Vår diskriminerings- och jämställdhetspolicy klargör våra högt ställda ambitioner gällande exempelvis likabehandling samt nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering (se s. 51–52).
Antikorruption	Mutor och korruption i samband med exempelvis upphandling.	Vissa aktörer gynnas felaktigt och på andras bekostnad, människor utsätts för otillbörlig påverkan och samhället påverkas negativt.	Vi arbetar i enlighet med FNs Global Compact. Vår inköpspolicy, tillsammans med attestordningar och fakturahantering, säkerställer god kontroll och affärsetiska köp samt motverkar korruption (se s. 51–52).

I enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11§ har
Platzer valt att upprätta hållbarhetsrapporten skild från
den formella årsredovisningen.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Område	Hänvisning	Sidan
Övergripande	Affärsmodell	12–13
Miljö	Policy och identifierade frågor	40–41, 44, 46–49
	Risker och riskhantering	56
	Mål, indikatorer och resultat	14–16
Medarbetare	Policy och identifierade frågor	40–41, 44, 51–53
	Risker och riskhantering	56
	Mål, indikatorer och resultat	14–16
Sociala aspekter	Policy och identifierade frågor	40–41, 44, 54–55
	Risker och riskhantering	56
	Mål, indikatorer och resultat	14–16
Mänskliga rättigheter	Policy och identifierade frågor	40–41, 56
	Risker och riskhantering	56
	Mål, indikatorer och resultat	14–16
Antikorruption	Policy och identifierade frågor	40–41, 56
	Risker och riskhantering	56
	Mål, indikatorer och resultat	14–16

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 38–57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min (vår) granskning av

hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

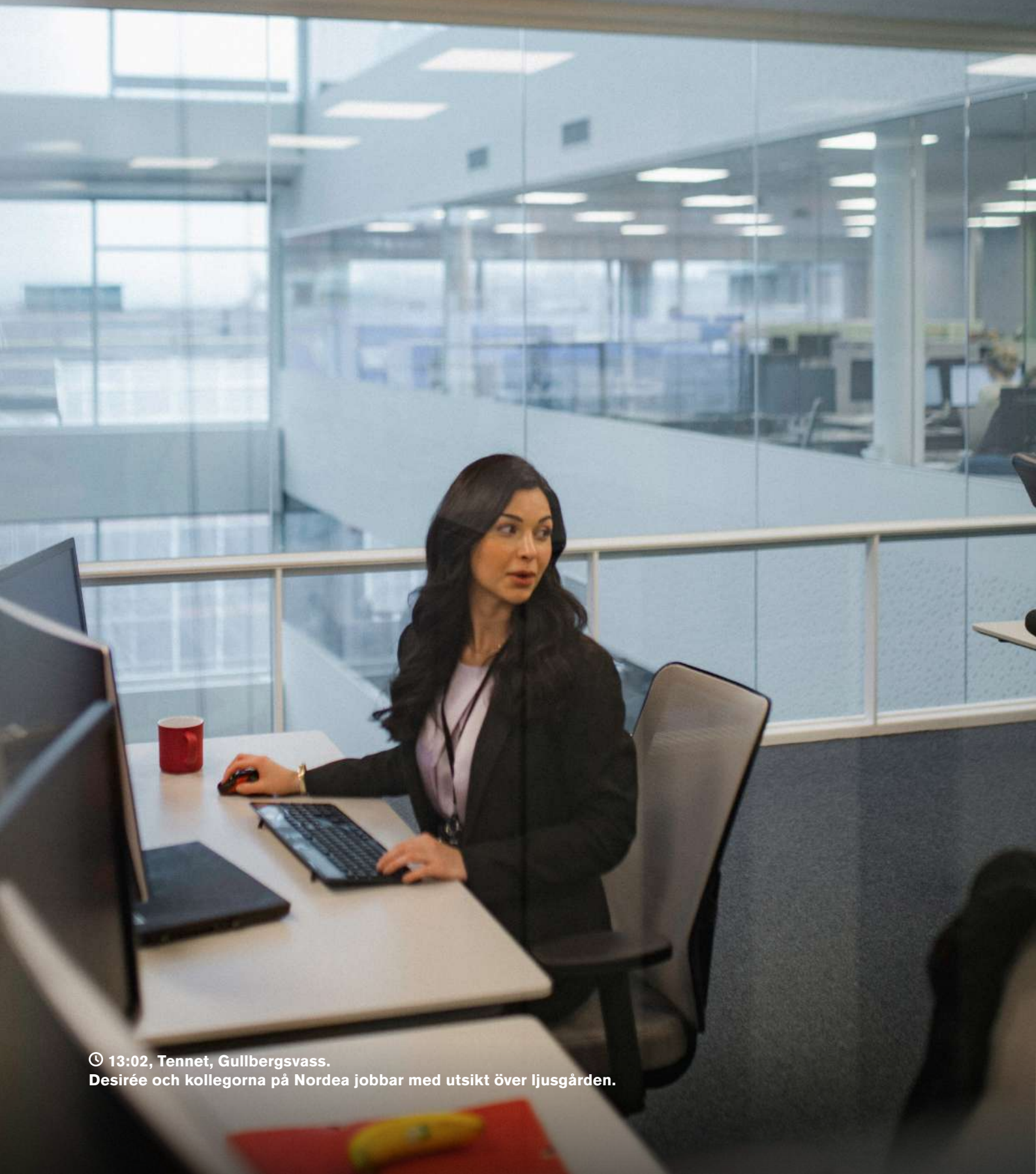
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 25 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ljus och syre är bra om man vill växa. Det gäller såväl gräsmattor som människor. Lägg till en dos goda finanser och snart tar ditt företag upp flera luftiga våningsplan.



En god finansiell ställning är en förutsättning för både utveckling och förvärv av fastigheter. Det går en rak linje från starka finanser till vår huvudverksamhet. Kapital är tillsammans med kompetens den viktigaste resursen i vårt värdeskapande.

Starka finanser ger möjligheter till expansion

Det övergripande målet för vår finansverksamhet är att säkerställa att vi har finansiella resurser för att genomföra vår tillväxtstrategi i form av både projektutveckling och fastighetsförvärv. Finansverksamheten styrs av vår finanspolicy som beslutas av styrelsen. Policyn ger vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt. Finanspolicyn ger även vägledning gällande hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha.

Vår finansieringsverksamhet präglas av att vi verkar på den svenska fastighetsmarknaden med de förutsättningar som gäller här. Något som särskiljer Sverige från andra länder är systemet med pantbrev och att vi har jämförelsevis korta lån.

Eget kapital

Eget kapital svarar för 45 procent av vår finansiering. Vid årsskiftet uppgick det egna kapitalet till 8 556 mkr (7 288). Vi strävar efter en attraktiv fördelning mellan eget kapital och lånefinansiering för att balansera risken. Vårt mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 30 procent. Den 31 december 2019 var soliditeten 41 procent (38), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

Aktiekapitalet finns beskrivet på s. 62–64. Den senaste förändringen av aktiekapitalet genomfördes i december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från Volvo.

Lånefinansiering

Bank och kapitalmarknad svarar för 55 procent av vår finansiering. Den största andelen av våra räntebärande skulder utgörs av banklån (46 procent), följt av obligationer (6 procent) och certifikatprogram (3 procent). Under året ökade vi andelen grön finansiering från 28 till 56 procent av vår lånefinansiering. Av den gröna finansieringen utgjordes 21 procent av gröna obligationer och 79 procent av gröna banklån.

Den 31 december uppgick de räntebärande skulderna till 10 033 mkr (9 818), vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 procent (53). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under 2020. Sedan 2018 har vi lån i sex banker varav den största långivaren vid årsskiftet stod för 23 procent.

Vår obligationsfinansiering sker via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) och är till 100 procent grön. Det innebär att SFF emitterar säkerställda fastighetsobligationer där vi lånar beloppet till rörlig Stiborrelaterad ränta eller fast ränta. Obligationerna noteras på Nasdaq Sustainable Bonds List. SFF ägs till lika delar av de noterade bolagen Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabega AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Totalt har vi fyra utestående gröna obligationer till ett sammanlagt värde om 1 190 mkr (1 437).

Vi har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 550 mkr (600) i utestående certifikat.

Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2019
Soliditet	>30 %	41 %
Lånefinansiering, antal banker	3–6	6
Lånevolym hos en bank	< 50 %	23 %
Obligationslån	Möjlighet ska finnas	1 190 mkr
Andel låneförfall inom ett år	35 %	29 %
Genomsnittlig räntebindningstid	1,5–5 år	4,0 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20–60 %	49 %

Under året refinansierade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt. Sammantaget innebär detta att vi lånade 763 mkr (1 515). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december till 4,0 år (4,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2) och den genomsnittliga räntan var 1,95 procent (1,71).

Värdeförändringar i derivat

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

Derivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Den totala utestående volymen av derivat var vid årsskiftet 5 620 mkr (5 120), varav 250 mkr (350) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var -152 mkr (-26), vilket för hela året innebar en värdeförändring om -126 mkr (12) netto efter effekten av realiserade undervärden. Senast vi realiserade en värdeförändring var 2018. Generellt är vår strategi att behålla derivaten under deras fulla löptid. När derivaten sedan förfaller är värdet alltid noll.

Rörelsekapital

Ett av syftena med finansverksamheten är, förutom att säkerställa finansiering av tillväxt, att försäkra oss om att vi har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att klara de löpande betalningarna. Vi erhåller dessutom hyresintäkter i förskott samtidigt som utgifterna betalas i efterskott.

Vid utgången av 2019 uppgick likvida medel till 268 mkr (355). Därutöver fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 1 661 mkr (1 705) samt en outnyttjad checkkredit om 100 mkr (100).

Säkerheter

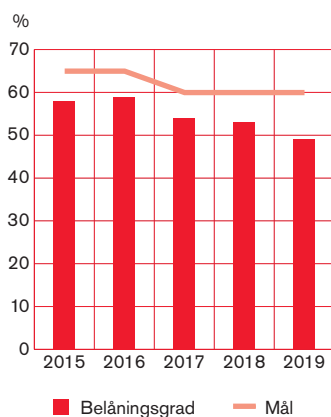
Vår upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i fastigheter. Av de räntebärande skulderna är 8 155 mkr (7 641) säkerställda med pantbrev. Andelen säkerställd finansiering var vid årsskiftet 81 procent (78).

Som komplement till pantbrev i fastigheter lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässig pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. Likaså lämnar moderbolaget borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning. Moderbolagets borgensförbindelser för dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 6 642 mkr (5 674).

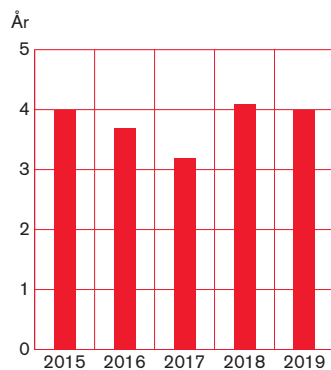
Covenanter

Covenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr, belåningsgrad om maximalt 70 procent och en soliditet på minst 25 procent.

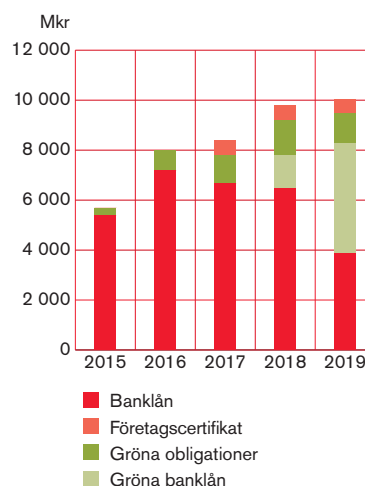
Belåningsgrad



Genomsnittlig räntebindningstid



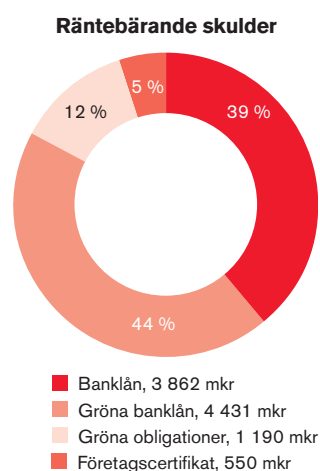
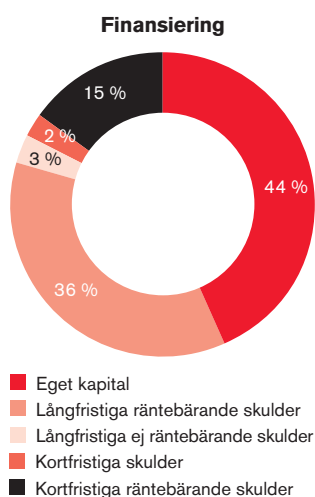
Räntebärande skulder



Finansiering

	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital	8 556	7 288	5 962	4 703	3 592
Långfristiga räntebärande skulder	7 094	5 762	4 520	5 764	4 296
Långfristiga ej räntebärande skulder	619	355	354	358	224
Kortfristiga räntebärande skulder	2 939	4 055	3 871	2 225	1 394
Kortfristiga skulder	458	434	414	322	1 628

År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel, %
2020	4 873	49	1,59	3 270	2 939	29
2021	291	3	1,33	4 049	3 899	39
2022	-	-	-	1 223	1 223	12
2023	300	3	2,27	1 338	1 338	13
2024	300	3	2,23	-	-	-
2025	520	5	2,30	-	-	-
2026	850	8	2,41	-	-	-
2027	1 270	13	2,58	-	-	-
2028	1 380	14	2,67	633	633	6
2029	250	2	2,21	-	-	6
Totalt	10 033	100	1,95	10 514	10 033	100



Platzeraktien är noterad på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Under 2019 ökade aktiekursen med 50,50 kr till 110 kr eller med 85 procent. Det motsvarar en total ökning av börsvärdet till 13 180 mkr (7 129).

Stark utveckling för Platzeraktien

Noteringen avser samtliga B-aktier i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) som är moderbolag i Platzerkoncernen. Aktierna handlas i segmentet Mid Cap och tillhör sektorn Real Estate. Kortnamnet är PLAZ B och ISIN-koden är SE0004977692.

Omsättning och kursutveckling

Under 2019 omsattes 24,9 miljoner aktier (18,4) till ett sammanlagt värde av 2 093 mkr (1 066). Den genomsnittliga omsättningen var 100 000 aktier (74 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på NASDAQ Stockholm.

Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var 88 procent (17). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var 62,2 procent (12,9).

Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2019. Länsförsäkringar Fondförvaltning ökade sitt ägande från 9,3 till 13,9 procent av antalet röster. Även SEB Investment Management ökade sitt innehav, liksom BNY Mellon SA/NV som tillkommit på listan över de tio största ägarna. Samtidigt minskade Carnegie Fonder och Svalder sitt ägande.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2019 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick vid årsskiftet till 84,00 kronor (69,54) per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Vår utdelning ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet (exklusive värdeförändring i intressebolag) efter gällande (21,4 procent) schablonskatt. Utdelningsens storlek är anpassad för att både ge aktieägarna marknadsmässig avkastning och möjliggöra investeringar för framtida värdetillväxt. Det åstadkommer vi genom att låta förvaltningsresultatet ligga till grund

för utdelningen, medan den fortsatta tillväxten finansieras genom värdeökningar som genereras genom utveckling och förvärv.

Inför årsstämman föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor (1,70) per aktie. Detta motsvarar en direktavkastning på 1,8 procent (2,9) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

Bemyndiganden

Årsstämman den 25 april 2019 bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv och överlåtelse av B-aktier i bolaget. Koncernens totala innehav av egna B-aktier får uppgå till högst 10 procent av samtliga registrerade aktier.

Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet. Emissionen ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission och ske till marknadsmässigt pris. Styrelsen har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier, emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

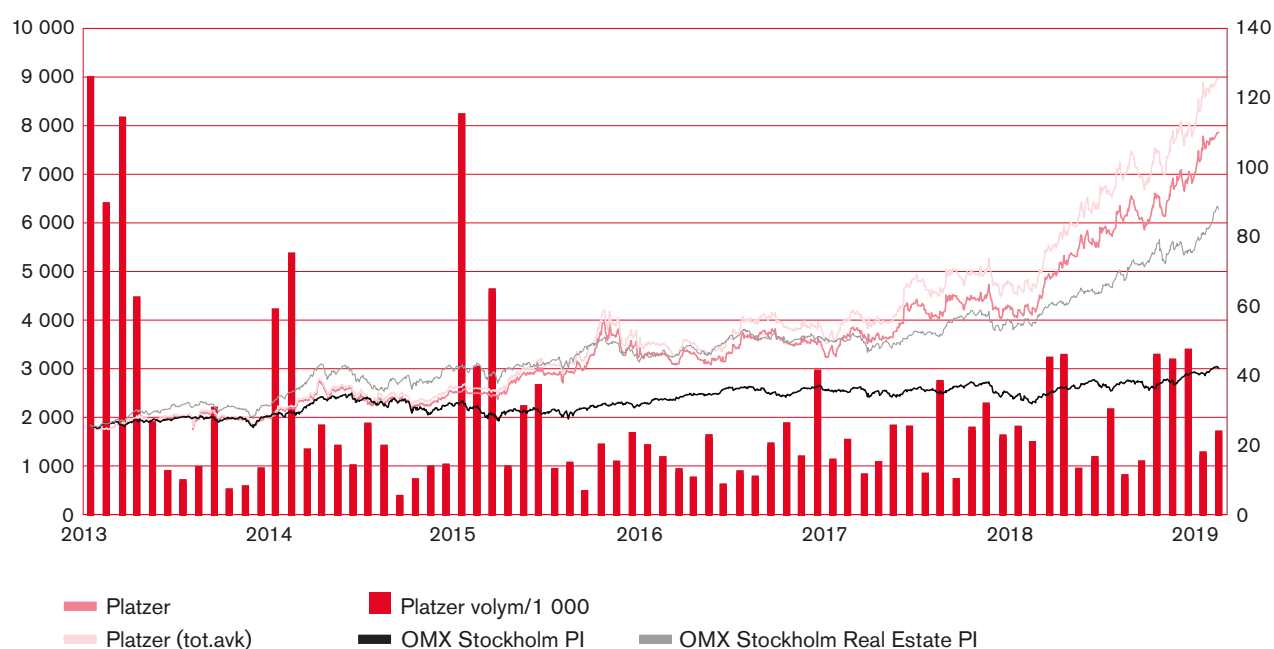
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2019 till 6 092 (5 124). Det utländska ägandet uppgick till 7 procent (6) av aktiekapitalet och 3 procent (2) av antalet röster.

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

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

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Data per aktie

	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital, kr	70,84	60,34	49,36	38,90	37,05
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	84,00	69,54	58,39	45,72	43,16
Börskurs vid årets slut, kr	110,00	59,50	52,00	46,20	38,00
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	12,19	12,55	11,54	4,92	6,81
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	5,05	4,36	4,06	3,21	2,78
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,54	4,53	3,58	3,66	3,07
Utdelning, kr	2,00	1,70	1,50	1,10	1,00
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 684	119 684	95 747
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 750	119 684	100 534	95 747

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning s. 128–129.

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

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Information till aktieägarna

Hemsidan platzter.se är vår främsta informationskanal. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. På vår hemsida finns också presentationer från stämmor, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning samt finansiella data. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan och distribueras i tryckt form till de aktieägare som önskar.

Vi arrangerar också regelbundet träffar för analytiker, aktieägare och potentiella investerare och finansiärer.

**Analytiker som följer Platzter**

ABG Sundal Collier
Danske Bank, Equity Research
Handelsbanken Capital Markets
Kepler Chevreux
Pareto Securities

Tobias Kaj
Philip Hallberg
David Flemmich
Albin Sandberg
Markus Henriksson

Största aktieägare i Platzter Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2019

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	1 573 164	12 573 164	37,2	10,5
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,7	16,9
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	1 000 000	5 000 000	13,7	4,2
Familjen Hielte/Hobohm		22 558 994	22 558 994	7,5	18,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		16 702 754	16 702 754	5,6	13,9
Fjärde AP-fonden		11 463 097	11 463 097	3,8	9,6
SEB Investment Management		4 105 026	4 105 026	1,4	3,4
Lesley Invest (inklusive privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
Svolder AB		1 865 412	1 865 412	0,6	1,6
BNY Mellon SA/NV		1 561 795	1 561 795	0,5	1,3
Övriga ägare		19 751 947	19 751 947	6,6	16,5
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Aktieägare i storleksklasser 2019-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, tkr
1 – 500	4 037	0	594 744	0,52	0,20	65 422
501 – 1 000	975	0	747 426	0,62	0,25	82 217
1 001 – 5 000	805	0	1 750 733	1,46	0,58	192 590
5 001 – 10 000	100	0	745 733	0,62	0,25	82 031
10 001 – 15 000	34	0	423 174	0,35	0,14	46 549
15 001 – 20 000	15	0	273 545	0,23	0,09	30 090
20 001 –	126	20 000 000	95 417 154	96,23	98,49	10 495 887
Summa	6 094	20 000 000	99 934 292	100,00	100,00	10 992 887

Antal aktieägare 2019-12-31 per geografiskt område

	Antal aktieägare	Aktie-ägare, %	Innehav	Innehav, %	Röster	Röster, %
Sverigeboende	5 931	97,33	111 507 487	92,98	291 507 487	97,19
Övriga Norden	55	0,90	2 993 289	2,50	2 993 289	1,00
Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	75	1,23	4 137 751	3,45	4 137 751	1,36
USA	21	0,34	1 110 017	0,93	1 110 017	0,37
Övriga världen	12	0,20	185 748	0,15	185 748	0,06
Summa	6 094	100,00	119 934 292	100,00	299 934 292	100,00

Flerårsöversikt

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning										
Hysesintäkter	1 124	1 044	995	687	589	525	464	384	330	302
Fastighetskostnader	-287	-263	-268	-181	-152	-131	-123	-104	-124	-102
Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)	611	531	508	322	266	211	166	130	87	99
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 522	1 311	1 214	450	510	401	117	108	63	51
Resultat före skatt	1 913	1 835	1 776	635	840	385	365	184	94	170
Årets resultat	1 476	1 511	1 393	500	664	298	294	157	73	125
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	20 479	18 388	15 559	13 615	9 784	8 343	6 913	6 091	4 504	3 880
Övriga anläggningstillgångar	228	158	127	50	65	42	28	7	9	13
Omsättningstillgångar	399	470	250	200	290	123	706	138	72	83
Eget kapital	8 556	7 288	5 962	4 703	3 592	2 966	2 726	1 816	1 359	1 156
Långfristiga skulder	9 153	7 239	5 689	6 615	4 919	5 391	4 739	4 283	3 104	2 685
Kortfristiga skulder	3 397	4 489	4 285	2 547	1 628	151	182	136	122	136
Balansomslutning	21 106	19 016	15 936	13 865	10 139	8 508	7 647	6 236	4 585	3 977
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från löpande verksamhet	543	543	428	367	294	192	156	145	67	101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-609	-1 308	-672	-3 364	-932	-1 011	-708	-1 479	-560	-339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-21	979	253	2 902	769	237	1 111	1 414	466	248
Årets kassaflöde	-87	214	9	-95	131	-582	559	80	-27	10
Övrigt										
Fastigheter, antal	68	70	69	70	59	60	53	55	51	49
Fastighetsinvesteringar, byggnationer	937	723	526	521	360	166	114	151	197	53
Medelantal anställda	80	67	66	61	55	41	36	35	30	28

Kommentar till flerårsöversikten

Under 2012 skedde två stora fastighetsförvärv om totalt nio fastigheter från Vasakronan och Wallenstam. Förvärven finansierades via två nyemissioner. Detta innebar att balansomslutningen ökade kraftigt samt ökade hyresintäkter, vilka gav fullt utslag under 2013.

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

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

Under efterföljande år tog vi ett allt större ansvar för stadsutvecklingen i våra prioriterade områden. Detsamma gällde vårt arbete inom projekt- och fastighetsutveckling.

Det innebar att investeringarna ökade. Samtidigt ledde ökade fastighetsvärden till bättre resultat och ökad balansomslutning.

Vårt hittills största förvärv genomfördes i slutet av 2016 och omfattade AB Volvos fastigheter i Torslanda, Arendal och Säve. Förvärvet finansierades med en nyemission, vilken syns i vår balansomslutning. Effekten av förvärvet gav full effekt i vår resultaträkning under 2017.

Under 2017 sålde vi bygggrätter i Södra Änggården för 1,7 miljarder kronor. Försäljningen påverkar dock resultatet först i och med att detaljplanen vunnit laga kraft. I övrigt präglades året av ett antal stora utvecklingsprojekt i Gamlestaden och Gårda.

Även 2018 präglades av stora utvecklingsprojekt. Bland annat togs de första spadtagen för Gårda Vesta och Kineum. Under hösten gick Gamlestads torg över i förvaltning och började därmed påverka resultaträkningen. Dessutom förvärvades två större fastigheter i Gårda.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansiella										
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,4	1,7	1,6	1,6	1,7	2,2	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,6	3,5	3,2	3,0	2,4	2,1	2,0	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	49	53	54	59	58	58	65	66	65	67
Soliditet %	41	38	37	34	35	35	36	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	19	23	26	12	20	10	13	10	6	11
Fastighetsrelaterade										
Direktavkastning, %	4,3	4,7	5,0	4,9	4,8	5,2	5,3	5,4	5,0	5,6
Överskottsgrad, %	74	75	73	74	74	75	74	73	64	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	94	91	94	93	91	94	93
Hyresvärde, kr/kvm	1 488	1 378	1 326	1 538	1 532	1 490	1 363	1 078	1 166	1 060
Uthyrningsbar yta, tkvm	819	821	805	801	465	415	374	402	329	317

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se s. 128–129.

Kvartalsdata

Mkr	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31
Resultaträkning					
Hysesintäkter	282	289	276	277	276
Fastighetskostnader	-70	-78	-66	-73	-70
Driftsöverskott	212	211	210	204	206
Central administration	-15	-9	-14	-14	-15
Andel i resultat från intresseföretag	1	6	1	0	5
Finansnetto	-45	-47	-48	-42	-51
Förvaltningsresultat	153	161	149	148	144
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	406	369	328	419	588
Värdeförändringar finansiella instrument	172	-89	-111	-98	-49
Värdeförändringar finansieringsavtal	0	-1	-2	-91	0
Resultat före skatt	731	440	364	378	683
Skatt på periodens resultat	-165	-90	-77	-105	-135
Periodens resultat	566	350	287	273	548

	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31
Balansräkning					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	20 479	20 116	19 542	19 046	18 388
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	29	30	30	-
Övriga anläggningstillgångar	12	13	14	14	14
Finansiella anläggningstillgångar	186	155	148	144	144
Omsättningstillgångar	131	117	101	112	115
Likvida medel	268	51	256	406	355
Summa tillgångar	21 106	20 481	20 091	19 752	19 016

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8 556	7 994	7 645	7 561	7 288
Uppskjuten skatteskuld	1 440	1 351	1 272	1 209	1 122
Långfristiga skulder	7 382	9 738	9 804	8 342	6 117
Kortfristiga skulder	3 728	1 398	1 370	2 640	4 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 106	20 481	20 091	19 752	19 016

	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31
Nyckeltal					
Direktavkastning, %	4,2	4,3	4,4	4,4	4,8
Överskottsgrad, %	75	73	76	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	94	95
Avkastning på eget kapital, %	11,5	9,2	8,3	8,7	12,9
Eget kapital, kr	70,84	66,14	63,26	62,65	60,34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	84,00	80,02	75,73	73,58	69,54
Börskurs, kr	110,00	96,20	86,00	76,50	59,50
Resultat efter skatt, kr	4,69	2,89	2,37	2,27	4,51
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,94	1,14	0,19	1,26	1,47

Välkommen in via köksingången. Här lägger vi siffrorna på display – överskådligt och utan krusiduller. Så som man gör med riktigt fina råvaror.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

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

Totalt äger och utvecklar Platzer 68 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 824 337 kvm, inklusive en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Det verkliga värdet uppgick till 20 479 mkr (18 388) exklusive intresseföretag och inklusive den del som redovisas som "Tillgångar som innehas för försäljning". Det totala hyresvärdet uppgick vid årsskiftet till 1 235 mkr (1 195), de kontrakterade hyresintäkterna till 1 167 mkr (1 128), vilket gav en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 % (95) och för jämförbart bestånd 96 % (96).

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska öka med > 10 % per år
- Soliditeten ska vara > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %
- Räntetäckningsgraden ska vara > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Platzer tillsammans med Bygg-Göta dragit igång att utveckla kontor på Skeppsbron till bland annat Forsman & Bodenfors. Samtidigt har våra andra två stora projekt, Kineum och Gårda Vesta utvecklats bra under året. Samtliga tre projekt har vid årets slut uppnått en uthyrningsgrad om minst 80 %.

Vår medverkan i utvecklingen av stadsdelar i Göteborg har fortsatt under 2019. Vi har fått en positiv "vattendom" i mark- och miljödomstolen som gör att vi tar ett stort och viktigt steg framåt i detaljplanearbetet för utvecklingen av området Gamlestadens Fabriker.

För att fortsätta vara med att driva utvecklingen av stadsdelar i Göteborg såldes de två handelsfastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3, på Backaplan till Balder. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och frånträdet skedde den 1 oktober 2019.

I den fortsatta utvecklingen av Södra Änggården tecknades under året avtal med Internationella Engelska Skolan, där vi får möjlighet att vara med att utveckla en skola till dem.

I enlighet med årsstämmans beslut tecknades i april 2019 avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att Platzer säljer 50 % av fastigheten Gårda Vesta. Tillträde kommer att ske när projektet är färdigställt. Samtidigt tecknades även ett hyresavtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 1 124 (1 044), en ökning med 7 %. Ökningen hänför sig främst till genomförda fastighetsaffärer 2018 och slutförda projekt men även omförhandling av hyresavtal.

Driftsöverskottet ökade med 7 % och uppgick till 837 mkr (781). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4 % (4). Överskottsgraden uppgick till 74 % (75), en liten nedgång jämfört med tidigare år. Nedgången förklaras främst av ökade skötselkostnader och ökade fastighetsskattekostnader som en följd av ökade taxeringsvärden vid fastighetstaxering, där hela ökningen inte har kunnat vidaredebiteras till kunderna. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,3 % (4,7).

Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar i intresseföretag med 6 mkr (9), ökade med 16 % till 605 mkr (522). Kostnader för central administration uppgick för helåret till 52 mkr (50). Ökningen beror bland annat på ökade systemkostnader.

Årets finansnetto uppgick till -182 mkr (-205). Finansnettot påverkades av större fastighetsprojekt och därmed högre lånevolymer. Att ökningen inte är större beror på att lånen tillhörande de fastigheter som såldes under 2019 löstes i samband med frånträdet. Värdeförändringar på fastigheter var under året 1 522 mkr (1 311) och berodde främst på ökade marknadshyror, nytecknade kontrakt

och omförhandlingar samt även fastighets- och projektutveckling. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -220 mkr (-7). Skillnaden jämfört med året innan består främst av effekten av föregående års delavyttring av bolag som redovisas som ett finansieringsavtal samt att effekten på föregående års förtidsinlösen av derivat ger effekt.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 476 mkr (1 511).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 543 mkr (543). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -609 mkr (-1 308). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -937 mkr (-708). Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med -204 mkr, till -87 mkr (214).

Likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 268 mkr (355). Utöver likvida medel fanns beviljade byggnadskreditiv, kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 1 761 mkr (1 805).

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 8 556 mkr (7 288). Soliditeten uppgick per samma dag till 41 % (38). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 70,84 kr (60,34) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NAV till 84,00 kr (69,54).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 10 033 mkr (9 818), vilket motsvarade en belåningsgrad om 49 % (53). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under de kommande tolv månaderna. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2019 till 4,0 år (4,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2).

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -437 mkr (-324), varav -352 mkr (-315) utgjordes av uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till -85 mkr (-9), varav -4 mkr avser aktuell skatt för året innan.

Aktuell skatt kan hållas på en låg nivå på grund av bolagsförsäljningar vars resultat är skattefria. Därtill finns skattemässiga avskrivningsmöjligheter. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per bokslutsdagen till 0,4 mkr (0,4) i koncernen. För mer detaljerad information, se not 11.

I juni 2018 antogs nya skatteregler för företag som bland annat kraftigt begränsar avdragsrätten för räntekostnader i bolagssektorn. Samtidigt som de generella begränsningarna avseende avdragsrätten för räntekostnader infördes, infördes även en sänkning av bolagsskattesatsen. Sänkningen av bolagsskatten infördes i två etapper, 21,4 % från och med 1 januari 2019 för att 1 januari 2021 sänkas till 20,6 %. Ikraftträdandet den 1 januari 2019 medförde en sämre skatteposition för Platzers del. Detta innebär en högre skatt att betala för räkenskapsåret 2019, vilket främst beror på att koncernen inte får fullt avdrag för sina räntekostnader. Skattemässiga inlåsningskostnader har skett i vissa enskilda dotterföretag. Denna skatteeffekt beräknas uppgå till 8 mkr. Den uppskjutna skatten som förväntas bli aktuell 2021 eller senare har beräknats utifrån skattesatsen 20,6 %.

Organisation

Platzers fastighetsbestånd var fram till 15 oktober 2019 organiserat i två geografiskt indelade marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna.

För att bättre stödja vår storlek och verksamhet genomförde vi under året en organisationsförändring med syfte att driva tillväxt inom våra prioriterade segment. Sedan den 15 oktober är verksamheten därför indelad i två affärsområden:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

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

Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 79 personer (79). Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en egenägd fastighet.

Fastighetsbeståndet

Platzer ägde vid årsskiftet 2019/2020 totalt 68 fastigheter (70) med ett verkligt värde om 20 479 mkr (18 388). Av det totala antalet fastigheter är 22 projektfastigheter (23) samt 1 (1) delägd fastighet, som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 824 337 kvm, vilka fördelade sig på kontor 55 % (54), butik 1 % (2), industri/lager 31 % (29) och övrigt 13 % (15).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 94 % (95). Totalt hade Platzer 734 lokalhyresavtal (789) vid årsskiftet 2019/2020 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 120 mkr (1 083). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 47 mkr (45). De tjugo största hyresavtalen stod för 34 % (32) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 41 månader (42).

Fastigheternas värde

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter och värderas i enlighet med beskrivningen i not 12 på s. 98.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 20 479 mkr (18 388) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,9 % (5,2).

Hållbarhet

Vi har upprättat en separat hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11§. Hållbarhetsredovisningen omfattar Platzer Fastigheter Holding AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen återfinns på s. 38–57 och ingår inte i den finansiella rapporteringen.

Intjäningsförmåga 2019-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	7	67 812	3 772	204	98	200	161	80
Övriga innerstaden	17	162 356	6 508	344	94	324	244	75
Centrala Göteborg	24	230 168	10 280	549	95	524	404	77
Östra Göteborg	5	121 388	2 483	181	91	164	119	73
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 018	1 326	83	99	82	61	75
Övriga Hisingen	4	344 776	3 671	323	93	302	219	72
Norra/östra Göteborg	13	504 182	7 480	587	93	548	399	73
Västra Göteborg	4	21 918	283	26	97	25	17	69
Mölnadal	4	28 975	765	56	100	56	46	82
Södra/västra Göteborg	8	50 893	1 048	82	99	81	63	78
Summa förvaltningsfastigheter	45	785 243	18 808	1 218	95	1 152	866	75
Projektfastigheter	22	33 725	1 671	17	84	14	7	-
Summa Platzer	67	818 968	20 479	1 235	94	1 167	873	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 december 2019 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos. I intjäningen ingår inte de fastigheter som hanteras som intresseföretag.

Under 2018 ändrade vi områdesindelningen i intjäningen och redovisar våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi fortsätter att särredovisa våra projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården där vi arbetar med en ny detaljplan som beräknas vinna laga kraft under 2020.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyresavtal, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas inte.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighets-skatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 21 mkr. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående och kommande nybyggnadsprojekt om 143 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning under 2021–2023, och tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 19 mkr i hyresintäkter med inflyttning 2020. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2020. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader. Intjäningsförmågan visar en ögonblicksbild och innehåller ingen bedömning av förändringar i vakanserna eller hyresavtalen.

Efter rapportperiodens utgång

I samband med att denna årsredovisning upprättas förändras förutsättningarna för varje minut beroende på coronaviruset och de åtgärder som vidtas. Vi har dock en marknadssituation som på längre sikt ser bra ut. Våra två fastighetstyper, kontor och industri/logistik, bedöms vara attraktiva både som investerings- och hyresobjekt.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter årsskiftet.

Utsikter för 2020

Platzer växer och tar ett allt större ansvar för att utveckla Göteborg. Vi kommer under 2020 att fortsätta medverka vid stadsutvecklingsprojekten i Gårda, Gamlestaden, Södra Änggården och Almedals Fabriker. Samtidigt kommer vi att fortsätta vår utveckling inom kontor samt expandera och utveckla vårt erbjudande inom industri- och logistik.

Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på NASDAQ Stockholm, 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 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst.

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvat 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, vilka förvärvades av Platzer under 2015 i samband med en riktad nyemission som syftade till att säkerställa bolagets kapacitet att leverera aktier till bolagets aktiesparprogram. Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen:

Största ägare	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	37,2	10,5
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	21,7	16,9
LF Skaraborg Förvaltning AB	13,7	4,2
Familjen Hielte/Hobohm	7,5	18,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	5,6	13,9
Fjärde AP-fonden	3,8	9,6
SEB Investment Management	1,4	3,4
Lesley Invest (inklusive privata innehav)	1,3	3,4
Svolder AB	0,6	1,6
BNY Mellon SA/NV	0,5	1,3
Övriga ägare	6,6	16,5
Totalt utestående aktier	100,0	100,0

Bolagsstyrning

Platzer är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen inom Platzer finns på s. 115–123.

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 frågor med undantag för ersättning till ledande befattningshavare där styrelsen har utsett ett ersättningsutskott.

Styrelsen har enligt arbetsordningen minst åtta möten per år där revisorn deltar på två möten. Under 2019 hölls nio möten. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på s. 115–123.

Ersättning till vd och ledande befattningshavare

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

Styrelsen föreslår årsstämman 2020 att följande huvudsakliga riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagets principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planer. Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan rörlig ersättning ska vara maximerad till motsvarande en månadslön. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

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

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

Moderbolag och förslag till vinstdisposition

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

Samtliga moderbolagets intäkter kommer från fakturering av tjänster till koncernföretag. Omsättningen uppgick under året till 14 mkr (16) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till -126 mkr (12). Resultat efter skatt var 262 mkr (194).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	49 337 123
Årets resultat	261 775 205
Kronor	2 711 057 204

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie	239 631 726
I ny räkning överförs	2 471 425 478
Kronor	2 711 057 204

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 20 april 2020 och den andra avstämningsdagen 19 oktober 2020.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen motsvarar 51 % av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 47 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 39 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Vi arbetar aktivt med att identifiera, bedöma och möta de risker som anses ha störst påverkan på bolaget. God intern kontroll, kontroll från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Vi arbetar också kontinuerligt med att se över och följa upp den interna kontrollen.

Möjligheter och risker

Riskerna kan delas upp i omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker. 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 liten (L), medel (M) och stor (S).

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.

Verksamhetsrisker

Risk	Hantering/möjligheter
Fastigheternas värdeförändring Platzers förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna beror på och 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.	Påverkan S Sannolikhet M Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskar också av att Platzer arbetar aktivt med underhåll och utveckling av fastigheterna. Fastighetsvärderingen görs kvartalsvis. Cirka 50 procent av beståndet externvärderas varje år. Våra interna värderingar kvalitetssäkras av oberoende värderingsmän. Se not 12 på s. 98.
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.	Påverkan L Sannolikhet L Platzer koncentrerar sitt fastighetsbestånd till attraktiva områden i Göteborgsregionen som har en stabil ekonomisk utveckling med ökande efterfrågan på lokaler och låga vakansnivåer. Platzer arbetar långsiktigt med uthyrning och startar inga nya projekt utan en tillfredsställande uthyrningsgrad. Genom att arbeta nära hyresgästerna, med egen personal och med gemensamma värderingar säkerställer Platzer en hög kundnöjdhet. Dessutom arbetar Platzer för att utveckla de områden där bolaget är verksam. Platzer minskar även risken genom en stor andel offentliga hyresgäster, långa hyresavtal, i så stor utsträckning som möjligt ha flerbudkarhus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Platzer har även god spridning på sina hyresavtal. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyresavtalen för 34 procent (32) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 3 procent (3).
Fastighetskostnader Driftskostnader utgörs till stor andel av av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och 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.	Påverkan L Sannolikhet M Platzer vidaredebiterar till mer än 90 procent de taxebundna kostnaderna till hyresgästerna. Dessutom arbetar Platzer kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Ett strukturerat och förebyggande underhållsarbete minskar också risken för oförutsedda kostnader. Varje fastighet har en individuell underhållsplan. Se beskrivning i avsnitt om fastighetsförvaltning på s. 28–29.

Risk	Hantering/möjligheter
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 inköspriser.	Påverkan M Sannolikhet M Projekten drivs i olika entreprenadformer, vilket ger en flexibel produktion samt en kostnadseffektivitet i produktionen. Vi har alltid direktkontakt med kunderna, korta beslutsvägar samt snabb och enkel överlämning till förvaltningen. För alla investeringar gäller bolagets försiktighetsprincip. Det innebär att inga investeringar påbörjas utan att en rimlig avkastning kan tryggas genom tecknande av hyreskontrakt.
Fastighetstransaktioner Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.	Påverkan M Sannolikhet L Inför förvärv genomför Platzer en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärvsavtal såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga säljargarantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar Platzer efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen i syfte att undvika senare tvister. Se beskrivning i avsnitt om fastighetstransaktioner på s. 36.
Organisationsrisk och operationella risker Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare samt att företagets entreprenörer har tillgång till kompetens. Idag råder stor konkurrens om medarbetare och kompetens, vilket höjer risken för ökad personalomsättning och därmed tempotapp i verksamheten.	Påverkan M Sannolikhet L Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas engagemang på och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga utvecklings- och uppföljningssamtal. Det genomförs årliga medarbetarmätningar. Varje medarbetare har stora befogenheter och eget ansvar. Som stöd i det dagliga arbetet finns företagsgemensamma kärnvärden, vilka fungerar som riktlinjer vid beslutsfattande. Se beskrivning i avsnitt om medarbetare på s. 51–53. För att säkerställa tillgång till kompetens i utvecklingsprojekt samarbetar Platzer nära sina entreprenörer. I vissa fall samäger Platzer och entreprenören fastigheten under utvecklingsfasen. Det ökar incitamenten hos båda parter att slutföra projekten.
Tvisterisker Liksom i all affärsverksamhet finns risken att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.	Påverkan L Sannolikhet M Platzer möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policys och fastlagda riktlinjer
It-risk It-system är en vital och integrerad del i Platzers verksamhet. Dessa system kan attackeras, verksamheten manipuleras, information kan komma i orätta händer och spridas till fel personer. Därtill finns en risk att Platzer inte lever upp till gällande lagkrav.	Påverkan L Sannolikhet S Platzer arbetar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder kring it-säkerhet samt uppgärder brandväggar, virusskydd och system löpande. Vi genomför också intrångstester samt ser kontinuerligt över våra rutiner för it-skydd.
Leverantörsrisk Det råder stor konkurrens om entreprenörer, vilket ställer höga krav på att upphandlingar och avtal sker och tecknas på ett korrekt sätt. Annars finns risk för otydlighet kring ansvar och ökade kostnader. En annan risk kopplad till leverantörsrelationer är att leverantörer inte följer ingångna avtal eller vår uppförandekod.	Påverkan L Sannolikhet M Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har vi uppbyggt långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Vi har också upparbetade rutiner och processer för upphandling och inköp. Vi för en kontinuerlig dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av våra regler. Våra kärnvärden ger också tydlig riktning och ansvar för projektansvariga och andra medarbetare.

Omvärldsrisker

Risk	Hantering/möjligheter
Ekonomisk konjunktur	Påverkan M Sannolikhet S
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. Platzter koncentrerar sin 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 Platzter.	Platzer genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har Platzter en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Platzter är heller inte exponerat mot bostäder och endast i liten grad mot detaljhandel (1 procent av hyresintäkterna) – de två segment där risken just nu bedöms som störst. Se beskrivning i avsnitt Omvärld och marknad på s. 18–25.
Inflation och ränta	Påverkan S Sannolikhet M
Förväntningar på inflationen påverkar räntan och därmed Platzers finansnetto. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnad. Större förändringar i räntenivåer medför påverkan på Platzers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Platzers fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.	De flesta hyresavtal är inflationsjusterade då hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Platzter arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicyn, vilket beskrivs närmare i not 3 på s. 90.
Lagstiftning och skatter	Påverkan M Sannolikhet S
Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för Platzter. Förändringar i regelverket för bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom i övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Platzers verksamhet.	Platzer följer utvecklingen inom lagstiftning och skatter, både som bolag och som medlem i branschorganisationer. I de fall det är möjligt vidtar Platzter åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Platzter begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna.
Lokal politisk risk och planrisk	Påverkan L Sannolikhet S
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.	Platzer följer den politiska utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt för Platzter dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten.
Utbud av lokaler	Påverkan M Sannolikhet M
Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Göteborg har länge haft mycket låga vakansnivåer men i takt med att allt fler stora byggprojekt färdigställs kommer utbudet öka.	Platzer koncentrerar sitt bestånd till attraktiva lägen där bolaget också aktivt kan bidra till områdets utveckling. Därmed skapas förutsättningar för fortsatt god efterfrågan som kan möta det ökade utbudet.
Råvaruprisrisk	Påverkan M Sannolikhet M
Råvaruprisrisken uppstår framförallt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.	Råvaruprisrisken säkras inte finansiellt och den är begränsad till respektive utvecklingsprojekt.
Miljörisk	Påverkan M Sannolikhet L
Miljöriskerna i Platzers verksamhet består främst av risken att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader.	Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. I och med förvärvet av en kaj i Arendal bedriver Platzter tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Dessutom kan Platzers hyresgäster bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens strikta ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt enligt ISO 14001 och är integrerat i verksamheten. Se beskrivning i avsnittet om hållbarhet på s. 46–49 samt 56–57.
Sociala risker	Påverkan L Sannolikhet M
Sociala risker är risker kopplade till de områden där Platzter äger fastigheter. Det kan handla om allt från upplevd otrygghet till kriminalitet. I förlängningen leder sociala risker till att hyresgäster lämnar området, vilket i sin tur ger sjunkande hyresnivåer och fastighetsvärden.	Platzer strävar efter att koncentrera sitt innehav till attraktiva lägen där man kan vara en ledande aktör och bidra till utvecklingen av områdena. Det handlar både om att ta hand om och utveckla de egna fastigheterna samt att i samverkan med andra aktörer bidra till en positiv utveckling. Exempel på det senare är Platzers medverkan i Purple Flag Lilla Bommen och BID Gamlestaden.
Klimat, väder och säsong	Påverkan L Sannolikhet S
Förändringar i klimatet och därav höjda havsnivåer ökar risken för översvämningar. Detta läggs till befintliga risker orsakade av väder och säsong där framförallt vinterhalvåret innebär högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning, vilket medför säsongsmässiga variationer.	Platzer arbetar aktivt för att säkra upp fastigheter mot risken för översvämningar. Det gäller särskilt känsliga lokaler såsom serverhallar. Eftersom merparten av Platzers hyresavtal tecknas med kallhyra påverkas bolaget i ganska liten utsträckning av variationer i utomhustemperatur. Detta förstärks av Göteborgs relativt milda klimat och snöfattiga vintrar. Intäktsmässigt finns inga betydande säsongsvariationer.

Finansiella risker

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Platzers finanspolicy (se s. 59) anger riktlinjer och regler

för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på s. 90.

Risk	Hantering/möjligheter
Ränterisk	Påverkan S Sannolikhet M
Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar, kopplat till marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzertillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt.	Platzer minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta. En normportfölj, med tillhörande ränteriskram som koncernen ska hålla sig inom, används som styrinstrument. Under 2019 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 90.
Kreditrisk	Påverkan L Sannolikhet L
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.	Platzers 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. Hanteringen av kreditrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 90.
Likviditetsrisk	Påverkan S Sannolikhet L
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 Platzert sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzert ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser. Hanteringen av likviditetsrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 90.
Refinansieringsrisk	Påverkan S Sannolikhet L
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 tid, samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och med ett långsiktigt mål om att högst 35 procent av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under ett enskilt år. Hanteringen av refinansieringsrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 90.

Känslighetsanalys

Förändringar i olika riskfaktorer får påverkan på resultatet. Hur stor effekten blir på resultatet efter skatt framgår av tabellen.

Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 11 mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 11 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 3 mkr
Fastighetsvärde	+/- 5 %	+/- 1 024 mkr
Marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+/- 41 mkr

Koncernen

Resultaträkning

Mkr	Not	2019	2018
	5		
Hysesintäkter	6	1 124	1 044
Fastighetskostnader	7	-287	-263
Driftsöverskott		837	781
Central administration	4, 7, 8, 28	-52	-50
Andelar i intresseföretags resultat	35	8	5
Ränteintäkter	10	1	1
Räntekostnader	10	-183	-206
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)		611	531
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9,12	1 522	1 311
Värdeförändring finansiella instrument	9	-126	12
Värdeförändring finansieringsavtal	9	-94	-19
Resultat före skatt		1 913	1 835
Skatt på årets resultat	11	-437	-324
Årets resultat		1 476	1 511
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		1 461	1 503
Innehav utan bestämmande inflytande		15	8

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

Resultat per aktie

	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat	1 476	1 511
Resultat per aktie, kr	12,19	12,55
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	119 816	119 816
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	119 816	119 783

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernen

Balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	20 009	18 388
Nyttjanderätter	13	30	-
Maskiner och inventarier	14	12	14
		20 051	18 402
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	35	147	138
Andra långfristiga fordringar	18	39	6
Summa anläggningstillgångar		20 237	18 546
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	16, 18	6	6
Övriga fordringar	18	72	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53	52
Likvida medel	17, 18, 19	268	355
		399	470
Tillgångar som innehas för försäljning	12, 20, 21	470	-
Summa omsättningstillgångar		869	470
		21 106	19 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	12	12
Övrigt tillskjutet kapital	22	2 400	2 400
Balanserat resultat		4 599	3 314
Årets resultat		1 476	1 504
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		8 487	7 230
Innehav utan bestämmande inflytande		69	58
Summa eget kapital		8 556	7 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	6 906	5 762
Uppskjuten skatteskuld	11	1 440	1 122
Övriga långfristiga skulder	18	431	323
Långfristig skuld nyttjanderättstillgångar	13	30	-
Pensionsförpliktelse		7	6
Derivatinstrument	18, 24	151	26
Summa långfristiga skulder		8 965	7 239
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 23, 26	2 939	4 055
Leverantörsskulder	18	99	76
Skatteskulder		47	17
Övriga kortfristiga skulder	18	38	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	273	280
Derivatinstrument	18, 24	1	-
		3 397	4 489
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	18, 20, 21	188	-
Summa kortfristiga skulder		3 585	4 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 106	19 016

Koncernen

Förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare						
Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	12	2 400	3 495	5 907	55	5 962
Årets resultat			1 504	1 504	7	1 511
Summa totalresultat	0	0	1 504	1 504	7	1 511
Transaktioner med aktieägare						
Justering av emissionskostnader**		0	-2	-2		-2
Utdelning*			-180	-180	-4	-184
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-181	-181	-4	-185
Utgående eget kapital 2018-12-31	12	2 400	4 818	7 230	58	7 288
Utdelning per aktie kr (utbetald)			1,50			
Ingående eget kapital 2019-01-01	12	2 400	4 818	7 230	58	7 288
Årets resultat			1 461	1 461	15	1 476
Summa totalresultat	0	0	1 461	1 461	15	1 476
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning*		0	-204	-204	-4	-208
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-204	-204	-4	-208
Utgående eget kapital 2019-12-31	12	2 400	6 075	8 487	69	8 556
Utdelning per aktie kr (utbetald)			1,70			

* Innehav utan bestämmande inflytande avser uttag handelsbolag.

** Avser emissionskostnader från 2016.

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,00 kr (1,70), totalt 240 mkr (204) 2020 avseende räkenskapsåret 2019.

Koncernen

Kassaflödesanalys

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		837	781
Central administration		-49	-48
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-182	-205
Betald skatt		-88	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		518	473
Förändring av kortfristiga fordringar		-16	-6
Förändring av kortfristiga skulder		41	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543	543
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-937	-708
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-1 031
Försäljning av förvaltningsfastigheter		328	214
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag		0	224
Investering i övrigt		0	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-609	-1 308
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	37	-547	-89
Nyupplåning av räntebärande skulder	37	763	1 515
Förändring av långfristiga fordringar		-34	-21
Förändring av långfristiga skulder		1	-246
Utdelning		-204	-180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21	979
Årets kassaflöde		-87	214
Likvida medel vid årets början		355	141
Likvida medel vid årets slut		268	355
Outnyttjad checkkredit		100	100
Outnyttjade byggkreditiv		1 330	1 705
Outnyttjade kreditfaciliteter		331	0

Moderbolaget

Resultaträkning

Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	29	14	16
Rörelsens kostnader	4	-13	-15
Rörelseresultat		1	1
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	10	420	0
Ränteintäkter	10	93	37
Räntekostnader	10	-160	-138
Förvaltningsresultat		354	-100
Värdet förändring derivatinstrument	9	-126	12
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		228	-88
Bokslutsdispositioner	31	10	337
Skatt	11	24	-55
Årets resultat		262	194

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

Moderbolaget

Balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	1 886	1 877
Uppskjuten skattefordran	11	32	6
Fordringar hos koncernföretag	18	2 169	2 405
Andra långfristiga fordringar	18	4	2
Summa anläggningstillgångar		4 091	4 290
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	1 120	1 086
Aktuella skattefordringar		54	0
Övriga kortfristiga fordringar	18	37	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1	3
Livida medel	17, 18	7	6
Summa omsättningstillgångar		1 219	1 132
SUMMA TILLGÅNGAR		5 310	5 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	12	12
		12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	22	2 400	2 400
Balanserat resultat		49	59
Årets resultat		262	194
Summa fritt eget kapital		2 711	2 653
Summa eget kapital		2 723	2 665
Obeskattade reserver	32	41	50
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	1 830	740
Pensionsförpliktelse		4	2
Derivatinstrument	18	151	26
Summa långfristiga skulder		1 985	768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 26	550	1 926
Leverantörsskulder	18	0	3
Aktuella skatteskulder		0	4
Övriga kortfristiga skulder	18	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9	5
Derivatinstrument	18	1	0
Summa kortfristiga skulder		561	1 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 310	5 422

Moderbolaget

Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	12	2 400	1	239	2 652
Årets resultat				194	194
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			239	-239	0
Återläggning aktiesparprogram			1		1
Justering av emissionskostnader*			-2		-2
Utdelning			-180		-180
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	58	-239	-181
Utgående eget kapital 2018-12-31	12	2 400	59	194	2 665
Ingående eget kapital 2019-01-01	12	2 400	59	194	2 665
Årets resultat				262	262
Transaktioner med aktieägare					
Vinstdisposition			194	-194	0
Utdelning		0	-204		-204
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-10	-194	-204
Utgående eget kapital 2019-12-31	12	2 400	49	262	2 723

* Avser emissionskostnader från 2016.

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,00 kr (1,70), totalt 240 mkr (204) 2020 avseende räkenskapsåret 2019.

Moderbolaget

Kassaflödesanalys

Mkr		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		1	1
Erhållen ränta		93	37
Erlagd ränta		-160	-138
Betald skatt		-57	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-123	-151
Förändring av kortfristiga fordringar		625	616
Förändring av kortfristiga skulder		-11	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		491	455
Investeringsverksamheten			
Ökning av reversfordringar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	37	-387	-304
Nyupplåning av räntebärande skulder	37	101	0
Lämnad utdelning		-204	-180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-490	-484
Årets kassaflöde		1	-29
Likvida medel vid årets början		6	35
Likvida medel vid årets slut		7	6
Outnyttjad checkkredit		0	0

Noter

NOT 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Platzeraktien är noterad på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag.

Huvudkontorets postadress är Box 211, 401 23 Göteborg och besöksadress är Kämpegatan 7 i Göteborg.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2020 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 16 april 2020.

NOT 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör förvärvet antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyresavtal, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. 2019 har inte något förvärv skett.

Tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Försäljningsavtal med tvingande återköpsåtagande hanteras i koncernen som ett finansieringsavtal. Finansieringsavtalet redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet i fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld

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

Nya redovisningsprinciper

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt ikraft från 1 januari 2019 har inte påverkat den finansiella rapporteringen förutom det som anges här.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2019 och som tillämpas av koncernen*IFRS 16 Leasingavtal*

Från och med den 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 Leasingavtal IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC15 och SIC27. Standarden får en påverkan för leasetaagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Detta innebär att även operationella leasingavtal ska redovisas i balansräkningen med undantag för avtal som är kortare än tolv månader eller uppgår till ringa värden.

Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetaagare. Platzter har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att IFRS 16 inte tillämpas retroaktivt och jämförelsetal har inte räknats om. Vid genomgång och analys av koncernens leasingavtal har tomträttsavtalen identifierats som enskilt mest väsentliga avtalen.

Utöver tomträttsavtalen har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats. Se not 13 för mer information om övergången.

En översyn har även gjorts av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasetaagare i förhållande till IFRS 16. Slutsatsen av denna översyn är att det inte får någon väsentlig effekt av Platzers redovisning av koncernens hyresintäkter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv har antagits av IASB med tillämpning från och med 2020. Förändringarna i IFRS 3 rör främst en ändring av definitionen av ett rörelseförvärv, om huruvida ett förvärv ska klassificeras som antingen ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Detta innebär i praktiken att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt går att hänföra till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter ska förvärvet ses som ett tillgångsförvärv. Förenklat innebär det att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter istället för att ses som goodwill. Denna ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv bedöms få begränsad effekt på koncernens finansiella rapportering då merparten av förvärven redan idag hanteras som tillgångsförvärv.

Övriga nya och ändrade standarder från

IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i de svenska regelverken under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Platzers redovisning utan har främst medfört ett utökat upplysningskrav.

Förvaltningsresultat

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

Klassificering

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

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde för 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 resultat från intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom 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. 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.

Not 2 forts.

Rörelsesegment

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

Leasingavtal*Platzer som leasegivare*

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

Platzer som leasetagare

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av räntointäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån och derivat. Räntointäkter på fordringar och räntekostnader på skulder och derivat beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilken de hänför sig till.

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Räntointäkter 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 eget kapitalinstrument 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 värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och

värdeförändringen redovisas i årets resultat. Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristig), övriga lång och kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp. För att diversifiera låneportföljen har Platzer sedan 2014 ett innehav i SFF Holding AB vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt på kapitalmarknaden.

Kvittning av finansiella instrument

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

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgörs i allt väsentligt av hyresfordringar. Koncernens reserveringsmetod baseras på om det skett en väsentlig förändring i kreditrisk eller inte.

Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar, i allt väsentligt hyresfordringar, tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster

Derivatinstrument

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5–10 år

Förvaltningsfastigheter

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

I redovisningsbegreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, mark-

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

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

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

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

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

Beräkning av verkligt värde

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

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av finansieringsavtal, derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både 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 24.

Ersättningar till anställda

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

Platzer har förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den så kallade ITP-planen. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 mkr (3).

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

Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivå till 148 % (142).

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

Aktierelaterade ersättningar

Under 2019 fanns det inget aktiesparprogram på Platzer. Det finns inte

Not 2 forts.

heller beslutat om något framtida aktie-sparprogram. Det fanns ett som avslutades under 2018 och redovisades i enlighet med IFRS 2, som en personalkostnad med en motsvarande ökning i eget kapital. För 2018 belastades resultatet med totalt 1 mkr.

Egna aktier

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

Skatter

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

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

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

Uppskjuten skatt redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen

av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter avseende dessa förvärv.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella

tilläggsköpeskillningar. Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att det senare kommer att beslutas om utdelning på kommande årsstämma i det givande dotterföretaget bokar moderföretaget upp intäkten tidigare, som så kallad anteciperad utdelning.

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Finansiella garantier

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

NOT 3 Finansiell riskhantering**Finansiella riskfaktorer**

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

Styrelsen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) fastställer varje år finanspolicy. Den anger riktlinjer och regler för hur

finansverksamheten inom koncernen ska bedrivas. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och anger hur risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Platzer får ta. Finanspolicyen fastställer hur kontroll- och resultatutvärdering ska ske av finansverksamheten. Finanspolicyen ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från policyen kräver godkännande av styrelsen. Styrelsen erhåller kvartalsvis en finansrapport vid ordinarie styrelsemöte. Förutom att utvärdera portföljens utveckling innehåller finansrapporten basfakta om lånevolymer, 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 2019 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta.

Platzer minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning

till rörlig ränta. Som styrintstrument 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 kontrakt ränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp.

Räntan på räntebärande skulder säkras ekonomiskt till viss del med ränteswappar (rörlig till fast ränta), 5 370 mkr (4 770) av den räntebärande skulden på 10 033 mkr (9 817). Härutöver finns en ränteswap med framtida start om 250 mkr (350). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,95 % (1,71). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 2,4 år (2,2). Majoriteten av banklånen förfaller till betalning inom 4 år (5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,1). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 49 % (41).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på resultat efter skatt och eget kapital av en ändring av räntenivån på 1,0 % skulle vara en maximal ökning med 41 mkr (47) respektive minskning med 41 mkr (47).

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 2019 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 268 mkr (355) har en kreditrating enligt AAA.

Derivatinstrument

Samtliga derivatinstrument 152 mkr (26) har en kreditrating enligt AAA.

Kreditrisk i hyresfordringar

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

Per den 31 december 2019 uppgick fullgoda hyresfordringar till 6 mkr (6). Koncernens kreditförluster uppgick under 2019 till 1 mkr (1). Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra hyresfordringar ingår i posten fastighetskostnader i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.

För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten ska Platzer sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Platzer ska eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering.

För att identifiera betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicy.

Per den 31 december 2019 hade koncernen likvida medel om 268 mkr (355). Därutöver fanns en ej utnyttjad checkräkningskredit på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 1 661 mkr (1 705), varav 1 330 mkr (1 705) är byggnadskreditiv. Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller sedvanliga kreditvillkor avseende räntetäckningsgrad 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 marknads-lägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % av lånestockens avtal ska förfalla för refinansiering under ett enskilt år.

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 där igenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen förvärvade Platzer under 2014 20 % av aktierna i SFF Holding AB, vilket möjliggör att genom obligationslån utgivna av detta bolag låna direkt från kapitalmarknaden. Per 31 december 2019 har Platzer lånat 1 190 mkr genom så kallade gröna obligationer, en minskning med 247 mkr sedan föregående årsskifte. Totalt är 56 %

Not 3 forts.

av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr per årsskiftet. På bokslutsdagen finns 550 mkr i utestående certifikat

Hantering av kapitalrisk

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

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditeten uppgick per senaste årsskiftet till 41 % (38).

NOT 4 Anställda och personalkostnader

	2019	varav kvinnor	2018	varav kvinnor
Medelantal anställda				
Moderbolaget	1	0	2	0
Dotterföretag	79	34	65	29
Koncernen totalt	80	34	67	29
Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2019		2018	
	Antal på balansdagen	varav kvinnor	Antal på balansdagen	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	6	2
Verkställande direktör och övrig ledande befattningshavare	5	2	8	3
Totalt	11	4	14	5

Koncernen hade per årsskiftet 79 anställda (79), varav 34 kvinnor (32). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade

Platzer 6 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 2 kvinnor (2). Koncernen hade 5 ledande befattningshavare (8) inklusive vd, varav 2 kvinnor

(3) per årsskiftet. Samtliga anställda finns i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Löner	50,3	45,5	5,8	6,7
Sociala avgifter	17,7	15,8	2,3	2,2
Aktierelaterade ersättningar till styrelseledamöter och anställda	0,0	1,0	0,0	0,0
Pensionskostnader	7,2	6,9	1,1	1,4
Totalkostnad för ersättningar till anställda	75,2	69,2	9,2	10,3

	Koncernen				Moderbolaget			
	2019		2018		2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader
Styrelseordförande	0,4	0	0,3	0	0,4	0	0,3	0,0
Övriga styrelseledamöter (samma arvode till alla ledamöter)	0,9	0	0,9	0	0,9	0	0,9	0,0
Verkställande direktör	4,5	1,1	4,4	1,0	4,5	1,1	4,4	1,0
Andra ledande befattningshavare	6,9	1,7	7,8	2,3	0,0	0,0	1,1	0,4
Övriga anställda	37,6	4,4	32,1	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	50,3	7,2	45,5	6,9	5,8	1,1	6,7	1,4

Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 5 (8) personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp. Vid årsskiftet ingick vd, cfo,

affärsområdeschef för kontor, kommunikations- och marknadschef, hr-chef samt tf verksamhetsutvecklingschef i Platzer koncernledning. Då tf utvecklingschef är inhyrd konsult ingår rollen ej i ersättning till ledande befattningshavare.

Rörlig ersättning för verksamhetsåret 2019 (2018) avser kostnadsförd bonus, vilken utbetalas efterföljande år.

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

månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för vd kan den maximalt uppgå till sex månadslöner.

Bonusbeloppet för 2019 motsvarade 60 % av maximalt utfall. Inga tantiem har utgått under 2018 eller 2019.

Förmåner

Förmåner avser huvudsakligen bilförmån.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 % av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planerna eller 30 % av den pensionsgrundande lönen och pensionsåldern är för 2019 67 år och från 2020 68 år.

Avgångsvederlag

Vd har en uppsägningstid om 6 månader vid egen uppsägning och vid uppsägning från bolagets sida 12 månader och då rätt till 12 månadslöner.

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande befattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och fastslogs på årsstämman 2019.

Aktierelaterade ersättningar

På bolagstämman i april 2015 beslutades om ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen. Aktiesparprogrammet löpte ut den 15 maj 2018.

Ingen kostnad för aktiesparprogrammet under 2019. För 2018 belastades resultatet med totalt 1 mkr. Ersättningen under 2018 fördelade sig på vd 0,4 mkr och övriga ledande befattningshavare 0,6 mkr.

Ersättning styrelse och ledande befattningshavare

På årsstämman 2019 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 295 tkr, varav 370 tkr till styrelsens ordförande och 185 tkr till vardera övriga styrelseledamöter.

Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 16 april 2020.

Utbetalda ersättningar och övriga förmåner 2019

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Fabian Hielte	0,4	0	0	0	0,4
Styrelseledamot Charlotte Hybinette	0,2	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,2	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	0	0	0	0,2
Vd P-G Persson	3	0,9	0,2	1,1	5,2
Andra ledande befattningshavare (7 personer)	5,8	0,7	0,4	1,7	8,6
Summa	10,2	1,6	0,6	2,8	15,2

Styrelseledamoten Charlotte Hybinette har utöver styrelsearvode erhållit 40 tkr (2018: 0 tkr) för konsultuppdrag avseende arbete inför och under årsstämman. Styrelsens ordförande har inte erhållit någon ersättning utöver styrelsearvode.

Utbetalda ersättningar och övriga förmåner 2018

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersätt- ningar	Summa
Styrelsens ordförande, Fabian Hielte	0,3	0	0	0	0	0,3
Styrelseledamot Charlotte Hybinette	0,2	0	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Anders Jarl	0,2	0	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Cecilia Marlow	0,2	0	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Ricard Robbstål	0,2	0	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Caroline Krensler	0,2	0	0	0	0	0,2
Styrelseledamot Eric Grimlund	0,2	0	0	0	0	0,2
Vd P-G Persson	3,5	0,9	0,2	1	0,4	6,0
Andra ledande befattningshavare (8 personer)	6,6	0,7	0,5	2,3	0,6	10,7
Summa	11,6	1,6	0,7	3,3	1	18,2

NOT 5 Segmentsredovisning

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

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncern-gemensamma.

Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Inga rörelsesegment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som vd erhåller.

Under året har fastigheterna Tingstads-vassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 sålts som tillhörde segmentet Norra/Östra Göteborg.

Fastigheten Inom Vallgraven 49:1 ingår i raden Andelar i intresseföretags resultat.

Redovisning av segment

	Förvaltningsfastigheter											
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		Projekt-fastigheter		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	475	419	75	80	555	523	19	22	0	0	1 124	1 044
Fastighetskostnader	-109	-93	-18	-18	-153	-142	-8	-10	0	0	-288	-263
Driftsöverskott	366	326	57	62	403	381	11	12	0	0	837	781
Central administration									-52	-50	-52	-50
Andelar i intresseföretags resultat									8	5	8	5
Finansnetto									-182	-205	-182	-205
Förvaltningsresultat									-226	-250	611	531
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									1 522	1 311	1 522	1 311
Värdeförändring finansiella instrument									-126	12	-126	12
Värdeförändring finansieringsavtal									-94	-19	-94	-19
Resultat före skatt									1 302	1 304	1 913	1 835
Skatt på årets resultat									-437	-324	-437	-324
Årets resultat									865	980	1 476	1 511
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	10 280	9 131	1 008	946	7 480	7 224	1 711	1 087	-	-	20 479	18 388
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	1 149	1 977	62	-166	256	530	624	488	-	-	2 091	2 829

NOT 6 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och kontrakten består i sin helhet av kommersiella lokaler.

Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.
Framtida hyresintäkter redovisade per

förfalloår som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2019			2018		
	Hyresintäkt	Antal	Andel, %	Hyresintäkt	Antal	Andel, %
2019	0	0	0	178	238	16
2020	195	221	17	219	217	21
2021	308	211	27	285	180	26
2022	171	133	15	109	90	10
2023	137	99	12	103	30	10
2024	115	33	10	24	10	2
2025	28	13	3	165	24	15
2026	165	24	15			
Total	1 120	734	100	1 083	789	100
P-hus/övrigt	47			45		
Total	1 167			1 128		

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 153 mkr, vilket motsvarar 14 procent av de totala hyresintäkterna för 2019.

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag

Koncernen

	2019	2018
Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag		
Fastighetskostnader	-287	-263
Central administration	-52	-50
Summa	-339	-313
Personalkostnader (inklusive aktivering projektkostnader)	-62	-55
Driftskostnader/administration (exklusive personalkostnader)	-149	-144
Underhåll	-45	-48
Fastighetsskatt	-79	-60
Övrigt	-6	-6
Summa	-340	-313
Specifikation av fastighetskostnader		
Driftskostnader	-157	-150
Underhåll	-45	-48
Fastighetsskatt	-79	-60
Kundförluster	-2	-1
Övrigt	-4	-4
Summa	-287	-263

Uppllysning avseende avtalsenliga förpliktelser samt uppllysning avseende direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under året, se not 12.

NOT 8 Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -52 mkr (-50).
Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal-, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar

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

NOT 9 Värdeförändringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	10	-	-
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	0	-238	-	-238
Summa realiserade värdeförändringar	3	-228	0	-238
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 519	1 301	-	-
Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring	-126	250	-126	250
Orealiserade värdeförändringar finansieringsavtal	-94	-19	-	-
Summa orealiserade värdeförändringar	1 299	1 532	-126	250

NOT 10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Anteciperad utdelning	0	0	420	0
Ränteintäkter	1	1	93	37
Summa finansiella intäkter	1	1	513	37
Varav avseende koncernbolag	-	-	513	37
Räntekostnader	-183	-206	-160	-138
Summa finansiella kostnader	-183	-206	-160	-138

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

NOT 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt för året	-81	-6	-2	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4	-3	0	-
Uppskjuten skatt	-352	-315	26	-55
Summa	-437	-324	24	-55

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	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	1 913	1 835	238	249
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 21,4 % (22 %)	-409	-404	-51	-55
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-1	0	75	0
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag	-14	22	-	-
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	-2	2	-	-
Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4	-3	0	-
Justering pga ny skattsats	-	60	-	-
Övrig justering	-7	-3	-	-
Skattekostnad	-437	-324	24	-55

Uppskjuten skatt på fastigheter, derivat och övrigt avser skillnaden mellan skattemässiga restvärden och redovisade restvärden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen uppgick

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

Samtliga uppskjutna skatteskulder bedöms förfalla längre fram än 12 månader. Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %).

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Obeskattade reserver	3	-	-	-
Derivat	26	-55	26	-55
Förvaltningsfastigheter	-363	-251	-	-
Övriga temporära skillnader	-18	-9	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-352	-315	26	-55

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	32	5	31	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2	2	1	1
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-1 462	-1 119	-	-
Övriga temporära skillnader	-2	1	-	-
Obeskattade reserver	-9	-12	-	-
Derivat	0	0	0	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-1 440	-1 122	32	6

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	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2018	-859	0	-7	-12	-879
Redovisat i resultaträkningen	-259	-	-	0	-259
Övriga temporära skillnader	-	-	6	-	6
Konsolidering/avyttring dotterbolag	-	-	-	-	0
Per 31 december 2018	-1 119	0	-1	-12	-1 132
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2018	0	61	2	0	63
Redovisat i resultaträkningen	-	-55	1	-	-54
Per 31 december 2018	0	6	4	0	9
Netto per 31 december 2018	-1 119	5	3	-12	-1 122
Moderbolaget					
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2018	0	0	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-	0
Per 31 december 2018	0	0	0	0	0
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2018	0	61	0	0	61
Redovisat i resultaträkningen	-	-55	0	-	-55
Per 31 december 2018	0	6	0	0	6
Netto per 31 december 2018	0	5	0	0	6

Not 11 forts.

Koncernen	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2019	-1 119	0	-1	-12	-1 132
Redovisat i resultaträkningen	-342	-1	-1	3	-342
Per 31 december 2019	-1 462	-1	-2	-9	-1 474
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2019	0	6	4	0	10
Redovisat i resultaträkningen	-	27	-2	-	25
Per 31 december 2019	0	33	2	0	35
Netto per 31 december 2019	-1 462	32	0	-9	-1 439

Moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Derivat-instrument	Kapitalförsäkring/Övrigt	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 1 januari 2019	0	0	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen	-	-1	-	-	-1
Per 31 december 2019	0	-1	0	0	-1
Uppskjutna skattefordringar					
Per 1 januari 2019	0	6	0	0	6
Redovisat i resultaträkningen	-	33	1	-	34
Per 31 december 2019	0	39	1	0	40
Netto per 31 december 2019	0	38	1	0	39

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 50 % av beståndet med värdetidpunkt per 2019-12-31 och visade ett värde som understeg den interna värderingen med 2,5 % eller 239 mkr. Föregående års externa värdering översteg den interna värderingen med 0,5 % eller 42 mkr.

Sammanfattning av den interna värderingen

Värdetidpunkt	2019-12-31
Kalkylperiod	I normalfallet 10 år (10). I vissa fall kan användas en kalkylperiod på 15 år (15) eller längre om så erfordras.
Inflationsantagande	2 % (2) under hela kalkylperioden
Direktavkastning vid kalkylperiodens slut	Varierar mellan 4,0 % (4,0) och 7,5 % (7,5)
Kalkylränta	Mellan 6,0 % (6,0) och 9,5 % (9,5)
Långsiktig vakansgrad	Individuell bedömning, vanligtvis mellan 3 % (3) och 7 % (7)

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9 % (5,2).

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.

Under året har handelsfastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstads-

vassen 4:3 sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick till totalt 3 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Ingående verkligt värde	18 388	15 559
Fastighetsförvärv	0	1 031
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	937	723
Värdeförändring fastigheter	1 522	1 311
Klassificeras som innehav för försäljning	-470	-
Försäljningar	-368	-236
Utgående verkligt värde	20 009	18 388

	2019			2018		
	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Ingående verkligt värde	17 301	1 087	18 388	14 363	1 196	15 559
Omföring färdigställda projekt	-	-	-	519	-519	-
Fastighetsförvärv	-	-	-	1 031	-	1 031
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	553	384	937	440	283	723
Värdeförändring fastigheter	1 385	137	1 522	1 184	127	1 311
Klassificeras som innehav för försäljning	-	-470	-470	-	-	-
Försäljningar	-368	-	-368	-236	-	-236
Utgående verkligt värde	18 871	1 138	20 009	17 301	1 087	18 388

Aktiverad ränta under året uppgår till 10 mkr (10) vilken ingår i investeringar i ny-, till- och ombyggnad.

Platzer hade per årsskiftet 3 (3) större projekt under byggnation. Den totala investeringen i dessa bedöms uppgå till 3 534 mkr (3 469) och per 31 december återstår 1 441 mkr (2 032) att investera. Under 2019 är det totalt 22 stycken (11) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 1 mkr (2).

Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelseerna 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 20 479 mkr (18 388) inklusive klassificerat innehav för försäljning om 470 mkr (0). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 024 mkr (920). Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys, fastighetsvärden

	Förändring, +/-	Värdepåverkan, cirka
Hyresintäkter	50 kr per kvm	820 mkr
Driftskostnader	25 kr per kvm	410 mkr
Avkastningskrav	0,25 %-enheter	900–1 000 mkr

Not 12 forts.

Leasingavtal

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns inga andra rörliga leasingbetalningar som beror på

ett index eller ränta. Om det kan anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen, ingår koncernen

vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna för framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

	2019	2018
Inom 1 år	195	178
Mellan 1 och 2 år	308	219
Mellan 2 och 3 år	171	285
Mellan 3 och 4 år	137	109
Mellan 4 och 5 år	115	103
Mer än 5 år	194	183
	1 120	1 083

Not 13 Leasing

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal 2019:

Tillgångar med nyttjanderätt

	2019-12-31	2019-01-01
Tomträttsavgäld	30	30
Summa leasingtillgångar	30	30

Leasingskulder

Långfristiga	-30	-30
Summa leasingskulder	-30	-30

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där Platzer är leasetagare. Dessa avser främst tomträttsavtal vilka ej är uppsägningsbara, dock omförhandlingsbara. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ses som ränta. Kostnaden uppgick under 2019 till -1 mkr. För 2018 redovisades motsvarande

kostnader under rörelsekostnader och ej under finansnetto.

Tomträttsavtalet har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Alla nyttjanderätter värderas vid övergången 2019-01-01 till ett belopp som motsvara leasingskulden. Korttidsavtal och tillgångar av lågt värde är exkluderade. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3 %

använts, vilket motsvarar 30 mkr. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet. Tomträtterna ingår i förvaltningsfastigheterna och motsvarar verkligt värde, därav ingen avskrivning.

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal 2019:

	2019
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-1
Kostnader hänförliga till korttidsavtal och avtal av ringa värde (ingår i rörelsekostnader)	-4
Summa leasingkostnader	-5

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2019 var 5 mkr.

NOT 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	18	11
Inköp	1	7
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	18
Ingående avskrivningar	-4	-1
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-4
Utgående restvärde enligt plan	12	14

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftskostnader	1	7	-	-
Förutbetalda bankkostnader	12	12	-	-
Upplupna driftsintäkter	38	29	-	-
Övriga poster	1	4	1	3
Summa	53	52	1	3

NOT 16 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordringar	8	9	-	-
Avgår reservering för osäkra fordringar	-2	-3	-	-
Hyresfordringar netto	6	6	0	0

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur. Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 6 mkr (6).

Reserv osäkra hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde 1 januari	-2	-1	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-2	-9	-	-
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	3	8	-	-
Utgående värde 31 december	-1	-2	0	0

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

Åldersfördelning hyresfordringar	Koncernen	
	2019	2018
Ej förfallna hyresfordringar	6	4
1–30 dagar	3	3
31–60 dagar	-	-
> 60 dagar	-2	2
varav reserverat	-1	-3
Summa	6	6

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	268	355	7	6

NOT 18 Finansiella instrument

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

Koncernen	2019-12-31			2018-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Hysesfordringar	6	-	6	6	-	6
Övriga fordringar	60	7	67	57	6	63
Likvida medel	268		268	355		355
Summa	334	7	341	418	6	424

	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	10 033	-	10 033	9 818	-	9 818
Övriga skulder*	503	-	503	415	-	415
Derivatinstrument	-	152	152	-	26	26
Summa	10 536	152	10 688	10 233	26	10 259

* Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -34 mkr (-29).

Moderbolaget	2019-12-31			2018-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar i balansräkningen						
Övriga fordringar*	3 325	4	3 329	3 528	2	3 530
Likvida medel	7	-	7	6	-	6
Summa	3 332	4	3 336	3 534	2	3 536

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

	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	2 380	-	2 380	2 666	-	2 666
Övriga skulder*	0	-	0	3	-	3
Derivatinstrument	-	152	152	-	26	26
Summa	2 380	152	2 532	2 669	26	2 695

* Avser i balansräkningen posterna leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -1 mkr (-1).

NOT 19 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	100	100
Utnyttjad del	0	0

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 1 661 mkr (1 705), varav byggkreditiv om 1 330 mkr (1 705).

NOT 20 Tillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	Koncernen	
	2019	2018
Fastigheter	470	-
	470	0

I april 2019 ingicks avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske år 2021. Tillgången

är en del av totala förvaltningsfastigheter i segmentet Projekt-fastigheter.

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

Skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	Koncernen	
	2019	2018
Skulder till kreditinstitut	188	-
	188	0

I april 2019 ingicks avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän om att de ska förvärva 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske år 2021 till då gällande marknadsvärde. Per bokslutsdagen 2019-12-31 har

ännu ej någon köpeskilling erhållits och ej heller något försäljningspris avtalats annat än att marknadsvärdet vid tillträdesdatum ska gälla.

NOT 22 Aktiekapital

	Antal aktier (tusental)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
2018-01-01	119 934	12	2 400	2 412
2018-12-31	119 934	12	2 400	2 412
Återköpta aktier -118				
2018-12-31	Totalt utestående aktier	119 816		
2019-01-01	119 934	12	2 400	2 412
2019-12-31	Totalt registrerade aktier	119 934	2 400	2 412
Återköpta aktier -118				
2019-12-31	Totalt utestående aktier	119 816		

Platzer 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 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie.

NOT 23 Räntebärande skulder

	Koncernen			Koncernen		
	2019-12-31			2018-12-31		
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	-2 939	-196	-3 135	-4 055	-168	-4 223
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	-6 461	-251	-6 713	-5 129	-188	-5 317
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-633	-37	-670	-634	-43	-677
Summa	-10 033	-484	-10 517	-9 818	-399	-10 217

Not 23 forts.

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 obligationslån utgivna av SFF om 1 190 mkr (1 437), så kallade "gröna obligationer", vilka vid upptagande av nytt lån ställer krav på att fastigheten håller viss miljöklass.

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett

år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2019.

I löptidsanalysen ovan görs antagandet att räntekostnader beräknas utifrån snitt-ränta vid bokslutsdagen för samtliga perioder samt att utestående låneskuld har antagits slutamorterats 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 värde-

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

Av tabellen nedan framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 4,0 år (4,1) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2).

År	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjt	Andel, %
2020	4 873	49	1,59	3 270	2 939	29
2021	291	3	1,33	4 049	3 899	39
2022	-	-	-	1 223	1 223	13
2023	300	3	2,27	1 338	1 338	13
2024	300	3	2,23	-	-	-
2025	520	5	2,30	-	-	-
2026	850	8	2,41	-	-	-
2027	1 270	13	2,58	-	-	-
2028	1 380	14	2,67	633	633	6
2029	250	2	2,21	-	-	-
Totalt	10 033	100	1,95	10 514	10 033	100

NOT 24 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	-1	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-15	-11
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-136	-15
Summa	-152	-26

Platzer använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet.

Under 2018 valde Platzer att omstrukturera derivatportföljen samt se över förfallostrukturen och räntebindningstiderna. Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 och beräknas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde.

I tabellen nedan redovisas räntederivatens nominella belopp, genomsnittliga ränta (exklusive marginal) och verkliga värde.

Av räntederivatens med förfalloår 2029 har 250 mkr en framtida start per 2020-08-05.

År	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta, %
2020	500	-1	-0,02
2021	0	0	-
2022	0	0	-
2023	300	-10	0,73
2024	300	-5	0,69
2025	520	-10	0,75
2026	850	-22	0,87
2027	1 270	-48	1,04
2028	1 380	-63	1,13
2029	500	6	0,53
Totalt	5 620	-152	

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8	12	5	1
Upplupna fastighets- och projektkostnader	43	66	-	-
Upplupna personalrelaterade kostnader	15	13	4	4
Förskottsbetalda hyror	200	182	-	-
Övriga poster	7	8	-	-
Summa	273	280	9	5

NOT 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	8 155	7 641	-	-
Koncerninterna reversfordringar	-	-	1 830	2 066
Avseende checkräkningskredit				
Företagsinteckningar	25	25	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-	-	-
Avseende pensionsförpliktelse				
Kapitalförsäkring	7	6	-	-
Summa	8 187	7 672	1 830	2 066

NOT 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Bankgarantier	8	8	-	-
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	6 642	5 674
Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman	-	-	-	-
Summa	8	8	6 642	5 674

NOT 28 Transaktioner med närstående

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

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal med Länsförsäkringar och bolag inom Ernströmkoncernen. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor. På årsstämman den 26 april 2018 fattades också beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställts. I april

2019 ingicks avtalet om försäljningen av 50 % av Gårda 2:12 vilket kommer att ske när projektet är färdigställt, vilket beräknas ske år 2021 och då till gällande marknadsvärde. Samtidigt tecknades även avtal om förhyrning av lokaler.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Platzer har såsom hyresvärd ingått hyresavtal med bolag inom Ernströmkoncernen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Platzer har också försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Sammanlagt belopp under året uppgår till icke väsentligt belopp. Härutöver lånar Platzer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF) 1 190 mkr (1 437) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2019 till SFF uppgick till 12 mkr för obligationerna.

Ledande befattningshavare

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

NOT 29 Nettoomsättning (moderbolaget)

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 14 mkr (16) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

NOT 30 Arvode och ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PWC				
Revisionsuppdraget	1	1	-	-
Skatterådgivning	1	0	-	-
Övriga tjänster	0	0	-	-
Summa	2	1	0	0

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Förändring av periodiseringsfond	9	-
Koncernbidrag	1	337
Summa	10	337

NOT 32 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond inkomstår 2013	0	9
Periodiseringsfond inkomstår 2014	21	21
Periodiseringsfond inkomstår 2015	20	20
Summa	41	50

NOT 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I samband med att denna årsredovisning upprättas förändras förutsättningarna för varje minut beroende på coronaviruset och de åtgärder som vidtas. Vi har dock en marknadssituation som på

längre sikt ser bra ut. Våra två fastighetstyper, kontor och industri/logistik, bedöms vara attraktiva både som investerings- och hyresobjekt.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter årsskiftet.

NOT 34 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Alpha	556652-2701	Göteborg	100
AB Platzer Gamma	556824-2381	Göteborg	100
Platzer Fastigheter AB	556102-5692	Göteborg	100
AB Platzer Väst	556710-4558	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 18:23	556061-4603	Göteborg	100
AB Platzer Kommanditen	556691-2878	Göteborg	100
AB Platzer Bosgården 1:71	556870-6351	Göteborg	100
AB Platzer Brämaregården 35:4	556870-6377	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:1	556688-6627	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 3:14	556793-4335	Göteborg	100
AB Gårdafastigheten 16:17	556859-5309	Göteborg	50
AB Platzer Nordstaden 13:12	556865-3249	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 14:1	556668-6001	Göteborg	100
AB Platzer Nordstaden 20:5	556875-3551	Göteborg	100

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Stampen 4:42	556695-4342	Göteborg	100
AB Platzer Stampen 4:44	556751-0234	Göteborg	100
KB Platzer Bagaregården 17:26	916852-6987	Göteborg	100
KB Platzer Forsåker 1:196	969651-3382	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 2:12	916444-2213	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 3:12	916837-9866	Göteborg	100
KB Platzer Gårda 4:11	969634-3459	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:1	916445-1016	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 3:5	916852-5682	Göteborg	100
KB Platzer Epsilon	969672-3676	Göteborg	100
KB Platzer Delta	969670-3983	Göteborg	100
KB Platzer Lived 1:329	969673-6371	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:110	969695-4263	Göteborg	100
KB Platzer Solsten 1:132	969695-4321	Göteborg	100
KB Platzer Stampen 4:42	969673-0895	Göteborg	100
KB Platzer Högsbo 2:2	916852-7100	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 148:13	916565-2729	Göteborg	100
KB Platzer Krokslätt 149:10	916442-8949	Göteborg	100
KB Platzer Skår 57:14	969666-8046	Göteborg	100
AB Platzer Öst	556743-8055	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 18:24	556611-6850	Göteborg	100
AB Platzer Backaplan	556709-6945	Göteborg	100
AB Platzer Centrumhuset	556709-6929	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 1:17	556746-0562	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:10	556004-0130	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 5:26	556632-7556	Göteborg	100
AB Platzer Gårda 13:7	556766-4130	Göteborg	100
AB Platzer Kappa	556549-9356	Göteborg	100
AB Platzer Lambda	556278-8231	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 30:2	556589-8920	Göteborg	100
AB Platzer Lindholmen 39:3	556837-3335	Göteborg	100
AB Platzer My	556449-7716	Göteborg	100
AB Platzer Stigberget 34:13	556113-9543	Göteborg	100
Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB	916561-4026	Göteborg	50,3
HB Oktanten 2	916619-4242	Göteborg	100
KB Platzer Förvaltning	969637-3597	Göteborg	100
Platzer Förvaltning AB	556539-0266	Göteborg	100
AB Platzer Backa 173:2	556756-8091	Göteborg	100
AB Platzer Krokslätt 34:13	556934-2040	Göteborg	100
AB Platzer Gamlestaden 740:132	556978-5925	Göteborg	100
AB Platzer Olskroken 18:7	556724-5005	Göteborg	100
Platzer Nord AB	556717-0195	Göteborg	100
AB Platzer Gullbergsvass 703:53	556738-9530	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 1:4	556711-3245	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:6	556711-7568	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 3:9	556711-1736	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 32:3	556711-3112	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 34:13	556690-0899	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 39:1	556693-4401	Göteborg	100

Not 34 forts.

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %
AB Platzer Högsbo 4:1	556845-7880	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:4	556697-4993	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 4:6	556694-1216	Göteborg	100
AB Platzer Ksi	556738-2477	Göteborg	100
AB Platzer Omikron	556717-5194	Göteborg	100
AB Platzer Högsbo 33:1	556813-4760	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6	559218-1118	Göteborg	100
Platzer Syd AB	556717-2993	Göteborg	100
AB Platzer Lorensberg 62:1	556695-3963	Göteborg	100
AB Platzer Hårddisken 1	556695-3955	Göteborg	100
AB Platzer Teta	556717-0898	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Ett	559115-3829	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 3	559115-9032	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 5	559115-9016	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 8	559115-9024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 2B	559224-4759	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 18	559224-8024	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 13	559224-4767	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Två	559115-3837	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 2	559115-9040	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 9	559115-9065	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 14	559115-9057	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10	559132-6458	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 10	559132-6466	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Tre	559115-3761	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 1	559115-9073	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 7	559115-9081	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 11	559116-2572	Göteborg	100
AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16	559115-8943	Göteborg	100
Platzer 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 7:21	559064-3465	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:25	559077-8956	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 3:1	559064-3440	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 7:24	559064-3457	Göteborg	100
AB Platzer Syrhåla 4:2	559077-8949	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:11	556994-2351	Göteborg	100
AB Platzer Sörred 8:12	559064-3481	Göteborg	100
AB Platzer Arendal 764:720	559057-0379	Göteborg	100

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
AB Platzer Alpha	100	100	1 000	0	0
Platzer Nord AB	100	100	16 500	38	38
AB Platzer Öst	100	100	1 000	515	515
Platzer Syd AB	100	100	13 500	43	43
AB Platzer Väst	100	100	1 000	424	424
Platzer Finans Holding AB	100	100	500	166	157
AB Platzer Artosa	100	100	1 000	700	700
				1 886	1 877

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 877	1 844
Förvärv	-	-
Kapitaltillskott	9	33
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 886	1 877
Utgående redovisat värde	1 886	1 877

NOT 35 Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapital- andel, %	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Kapitalandel koncern, mkr
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20		166	74
KB Biet	946444-6859	Göteborg	50			73
						147

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	138	112
Resultatandel	8	5
Förvärv	-	3
Nyemission preferensaktier/primärlån	-	18
Aktieägartillskott	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147	138
Utgående redovisat värde	147	138

Från och med 2016 sker kvittning av nyemitterade preferensaktier 166 mkr (157) och upptagna primärlån 92 mkr (83).

NOT 36 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	2019-12-31	2018-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	2 399 944 876	2 399 944 876
Balanserade vinstmedel	49 337 123	58 999 349
Årets resultat	261 775 205	194 024 740
Kronor	2 711 057 204	2 652 968 965
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 2,00 kr per aktie (1,70)	239 631 726	203 686 967
I ny räkning överförs	2 471 425 478	2 449 281 998
Kronor	2 711 057 204	2 652 968 965

NOT 37 Rapport över kassaflöden

Koncernen	2019-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2019-12-31
Finansieringsverksamheten				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 055	-547	-569	2 939
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5 762	763	381	6 906
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	0	0	188	188
	9 817	216	0	10 033

Moderbolaget	2019-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2019-12-31
Finansieringsverksamheten				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 926	-387	-989	550
Långfristiga skulder till kreditinstitut	740	101	989	1 830
	2 666	-286	0	2 380

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2020-04-16.

Göteborg 2020-03-25

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 den tryckta versionen av detta dokument på s. 69–114.

Fabian Hielte
Ordförande

Charlotte Hybinette

Anders Jarl

Ricard Robbstål

Eric Grimlund

Caroline Krensler

Per-Gunnar Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org. nr. 556746–6437 Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 69–114 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) finansiella rapporter. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och

prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Platzer Fastigheter Holding AB (publ) koncernstruktur och interna kontrollmiljö, så att vi utför tillräckliga revisionsinsatser för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernrevisionen. Koncernens ekonomifunktion finns lokaliserad i Göteborg, vår granskning har utförts av ett revisions-team i Göteborg.

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 fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område**Värdering av förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheters redovisade värde uppgick per 2019-12-31 till 20 009 MSEK utgörande 94,8 % av koncernens tillgångar.

Värdeförändringen uppgick till 1 522 MSEK, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 4,9%. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 och 12.

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

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

Värderingarna av Platzerkoncernens samtliga förvaltningsfastigheter utförs kvartalsvis internt. I syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs en extern värdering, denna omfattade cirka 50% av beståndet. Avvikelser mellan den interna och externa värderingen är begränsade.

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

I vår revision har vi granskat värderingen av samtliga fastigheter. Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna. Vidare har vi bedömt att antagande om framtida driftnetton är rimliga.

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

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 937 MSEK. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiveter bedömts, stickprovvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–68 samt 115–130. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så 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

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 2019 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 verksamhets art, 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 ange-

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, [adress], utsågs till Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan februari 2008.

Göteborg den 25 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ordförande har ordet



Under 2019 präglades Platzers verksamhet mycket av de pågående nybyggnadsprojekten. Vi är nu mitt inne i tre stora projekt, varav två höga kontorshus i Gårda. Samtidigt kunde vi upprätthålla en positiv nettouthyrning hela året ut. Sammantaget var året en stor framgång där vi överträffade de flesta av våra egna och marknadens förväntningar och fortsatte generera aktieägarvärde.

Det som präglar Platzert i stort sätter naturligtvis agendan för styrelsearbetet. Mycket av vårt arbete har under året handlat om projekten. Med så stora investeringar ökar kraven på kontroll och uppföljning. Delvis kopplat till detta har vi skärpt vårt arbete med riskfrågor. Ett sätt att systematisera dessa frågor är inrättandet av ett nytt risk- och revisionsutskott.

Att styrelsearbetet fungerar bra och att vi är en grupp som hela tiden strävar efter att utveckla Platzert och vårt eget arbete framgår av den utvärdering som vi varje år genomför med hjälp av extern part. I år har vi intensifierat arbetet i valberedningen och genomfört djupintervjuer med nuvarande och tänkbara ledamöter, samt med andra intressenter. Utifrån detta kommer vi under kommande år att arbeta med att fördjupa vår kompetens och söka nya insikter om den strategiska utvecklingen inom fastighetsbranschen i allmänhet och Platzert i synnerhet.

Vi kommer också att följa upp den organisatoriska förändring vi genomförde under fjärde kvartalet 2019 som bland annat innebär att vi nu har två affärsområden – kontor samt industri/logistik. Syftet med denna

förändring är framförallt att få samma momentum inom industri/logistik som vi sedan länge har inom kontor. Förhoppningsvis leder det fram till både intressanta projekt och fastighetstransaktioner.

Att vi nu har den nya organisationen på plats är säkert också välkommet för många av de medarbetare som under året slitit hårt när vi stått med en del vakanser. Det är många som arbetat mer än en ordinarie tjänst. Att i det läget nå de resultat vi gjort är en enastående prestation och det är många som förtjänar ett stort tack.

Samtidigt inger det förhoppningar inför framtiden. Om vi lyckats så bra hittills – vad kan vi då förvänta oss när vi nu är fullt bemannade och bättre organiserade? Det återstår att se vilka effekter coronaviruset har på världsekonomin och svensk konjunktur, och vi är ödmjuka inför dessa utmaningar. Vår tro är dock att marknadsförutsättningarna i grunden fortsatt är goda och det i kombination med att vi verkar i en stad där det händer så mycket positivt gör att vi väljer att se positivt på framtiden för Platzert och Göteborg – den stad som vi ska göra till Europas bästa stad att arbeta i.

Göteborg 2020-03-20

Fabian Hielte,
ordförande

Bolagsstyrningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg som sedan 29 november 2013 är noterat på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Det är styrelsens uppfattning att Platzer under 2019 i alla avseenden har följt Koden och därför inte har några avvikelser att rapportera eller förklara.

Styrningsstruktur

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att delta och rösta på bolagsstämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (vd) enligt svensk lagstiftning (främst Aktiebolagslagen), Koden, NASDAQ Stockholms noteringskrav samt interna instruktioner och policydokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd och finanspolicy.

Aktieägare (1)

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

Platzers största ägare var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 37,2 procent av rösterna, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB med 21,7 procent av rösterna och Länsförsäkringar Skaraborg med 13,7 procent av rösterna. Platzers innehav av egna aktier uppgick vid årsskiftet till 118 429 B-aktier. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2019 till 6 092 (5 124).

Årsstämma (2)

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Årsstämman beslutar bland annat om:

- Val av styrelsens ledamöter och ordförande
- Val av revisor
- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och vd
- Dispositioner beträffande bolagets resultat

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

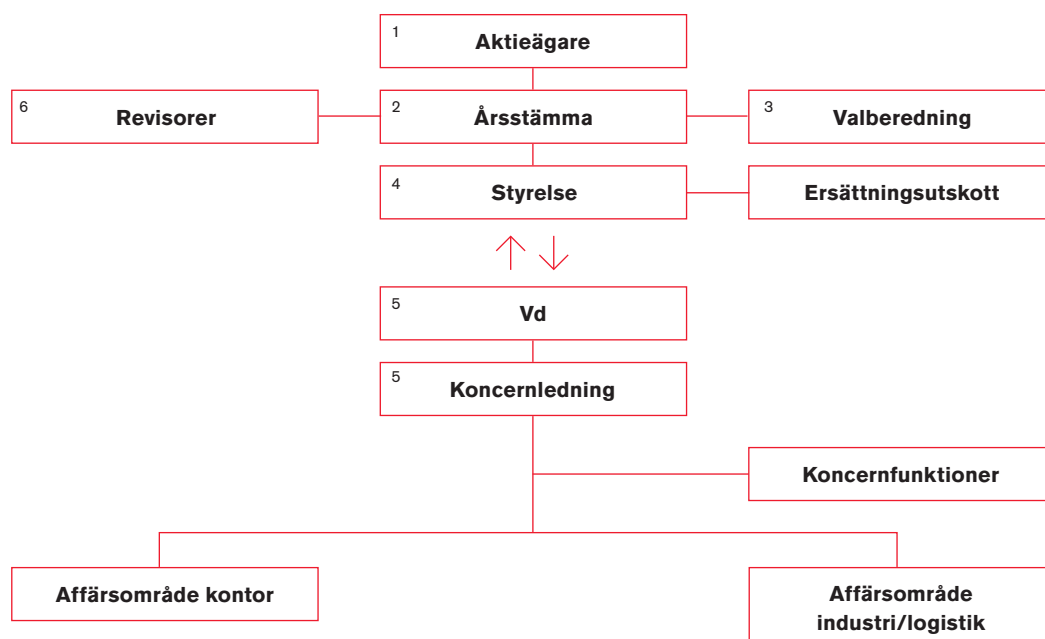
Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt med kallelsen ska annonsering i Svenska Dagbladet ske om att kallelse har skett. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor innan stämman.

Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämma kan detta normalt begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom länk på bolagets webbplats där information om bolagsstämma publiceras.

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 25 april 2019. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 69 aktieägare motsvarande cirka 91 procent av det totala antalet röster i bolaget. De viktigaste besluten vid stämman var:

- beslut om utdelning om 1,70 kronor per aktie, det vill säga totalt 203 686 967 kronor.
- omval enligt förslag från valberedningen av Fabian Hielte som styrelseordförande och Anders Jarl, Charlotte Hybinette, Ricard Robbstål, Caroline Krensler och Eric Grimlund som styrelseledamöter.
- omval i enlighet med valberedningens förslag av PwC till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Auktoriserade revisorn Bengt Kron är huvudansvarig revisor.
- beslut om principer för utseende av valberedning (se nedan).
- godkännande av styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- beslut i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av bolagets egna aktier. Förvärv får ske av högst så många egna B-aktier att koncernens innehav av egna B-aktier efter förvärv uppgår till högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- beslut om bemyndigande av styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet.

Protokoll från årsstämman och bolagsordning finns på Platzers hemsida, platzer.se.



Valberedning (3)

I enlighet med Koden och årsstämmans beslut ska valberedningen offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet året innan årsstämman. Om någon av aktieägarna som är representerad i valberedningen inte längre tillhör de tre största aktieägarna ska denne, om valberedningen så beslutar, ställa sin plats till förfogande till förmån för aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag på antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisorsarvode, ordförande på stämman samt förslag till principer för hur nästkommande års valberedning ska utses.

Som mångfaldspolicy i fråga om styrelsen tillämpar bolaget regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning. Målet för policyn är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Regeln föreskriver också att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Denna policy är även vägledande för valberedningen i dess arbete.

I förslaget till styrelse har valberedningen strävat efter att täcka in ett antal kompetenser och egenskaper som bedöms bidra till Platzers fortsatta utveckling. Utöver kunskaper om fastighetsbranschen och de branscher som Platz är exponerade emot, så finns i styrelsen även kompetens inom bland annat bolagsledning, juridik och finansiering. Dessutom besitter styrelsens ledamöter ett brett kontaktnät lokalt såväl som nationellt.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat sty-

relsens rekommendation till val av revisor, vilken rekommendation baseras på en upphandling av revisions-tjänster genomförd december 2019 till februari 2020.

Inför årsstämman 2020 har valberedningen bestått av Fabian Hielte, såsom styrelsens ordförande, Henrik Forsberg Schoultz, utsedd av Ernström & C:o AB, Hans Ljungqvist, utsedd av Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Jonas Rosman, utsedd av Länsförsäkringar Skaraborg. I valberedningen har Henrik Forsberg Schoultz utsetts till ordförande. Valberedningens ledamöter har var och en inför åtagande av uppdrag som ledamot av valberedning i Platz noga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 73 procent av rösterna i Platz.

Styrelse (4)

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

Platzers styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av fyra till nio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 25 april 2019, består av sex ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo, Fredrik Sjudin, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och ses över årligen. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska tillse att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter utan finner det mot bakgrund av styrelsens storlek mer ändamålsenligt att hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. Styrelsen har dock utsett ett ersättningsutskott och från och med styrelseåret 2020 kommer ett risk- och revisionsutskott att inrättas.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Ricard Robbstål (ordförande i ersättningsutskottet) och Fabian Hielte.

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

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

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

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, Aktiebolagslagen och arbetsordningen,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med vd löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamöten gemensamt finner lämplig,
- tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

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

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

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst åtta gånger per år. Under 2019 hölls det nio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulammöten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar vd eller cfo avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av ägare	Deltagande/ antal möten
Fabian Hielte, ordförande	2008	Ja	Nej	9/9
Charlotte Hybinette	2016	Ja	Nej	9/9
Anders Jarl	2014	Ja	Ja	9/9
Ricard Robbstål	2015	Ja	Nej	8/9
Caroline Krensler	2017	Ja	Ja	8/9
Eric Grimlund	2018	Ja	Nej	9/9

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på s. 124 i årsredovisningen och på bolagets hemsida, platzer.se.

Vd och ledningsgrupp (5)

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation.

Fram till den 15 oktober 2019 utgjordes ledningsgruppen av vd, cfo, två marknadsområdeschefer, projektutvecklingschef, uthyrningschef, kommunikations- och marknadschef samt hr-chef. Från och med den 15 oktober utgörs ledningsgruppen av vd, cfo, hr-chef, kommunikations- och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef logistik/industri (vakant t o m 1 april 2020), affärsutvecklingschef (vakant t o m juni 2020) samt verksamhetsutvecklingschef (tillförordnad från oktober 2019).

Ledningsgruppen sammanträdde två gånger per månad under 2019, där det ena tillfället var ett dialogmöte och det andra ett beslutsmöte. Under 2020 sammanträder ledningsgruppen en gång per månad.

Den nya ledningsgruppen speglar förändringar i bolagets organisation, vilken i sin tur svarar upp mot utvecklingen på den marknad Platzer verkar i. Från och med den 15 oktober har en operativ organisation inrättats som baseras på fastighetstyper och som därför organiseras i två nya affärsområden – Affärsområde kontor och Affärsområde industri/logistik. Affärsområdena får ett helhetsansvar för fastighetsaffären, vilket bland annat innefattar att hantera mark, byggnader och hyresgäster samt uthyrning och utveckling av varje fastighet och område.

Ersättningar till vd och ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2019 beslutade om sådana principer, vilka bland annat anger att ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation.

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

Utöver fast lön ska också rörlig ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan rörlig ersättning ska vara maximerad till motsvarande en, alternativt tre månadslöner och för vd sex månadslöner. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en (1) årslön.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För ledningsgruppen kan bonusen uppgå till maximalt tre månadslöner och för vd maximalt sex månadslöner. För 2019 uppnåddes ett 80-procentigt utfall av bonusprogrammet.

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

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

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 16 april 2020 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2019.

Ersättningsutskott

Det av styrelsen inrättade ersättningsutskottet utvärderar löpande vd:s och övriga ledande befattningshavares ersättningsvillkor för bedömning om dessa är konkurrenskraftiga och marknadsmässiga. Ersättningsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut. Utskottet utses årligen av styrelsen och består av två ledamöter inklusive styrelsens ordförande. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och av den framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

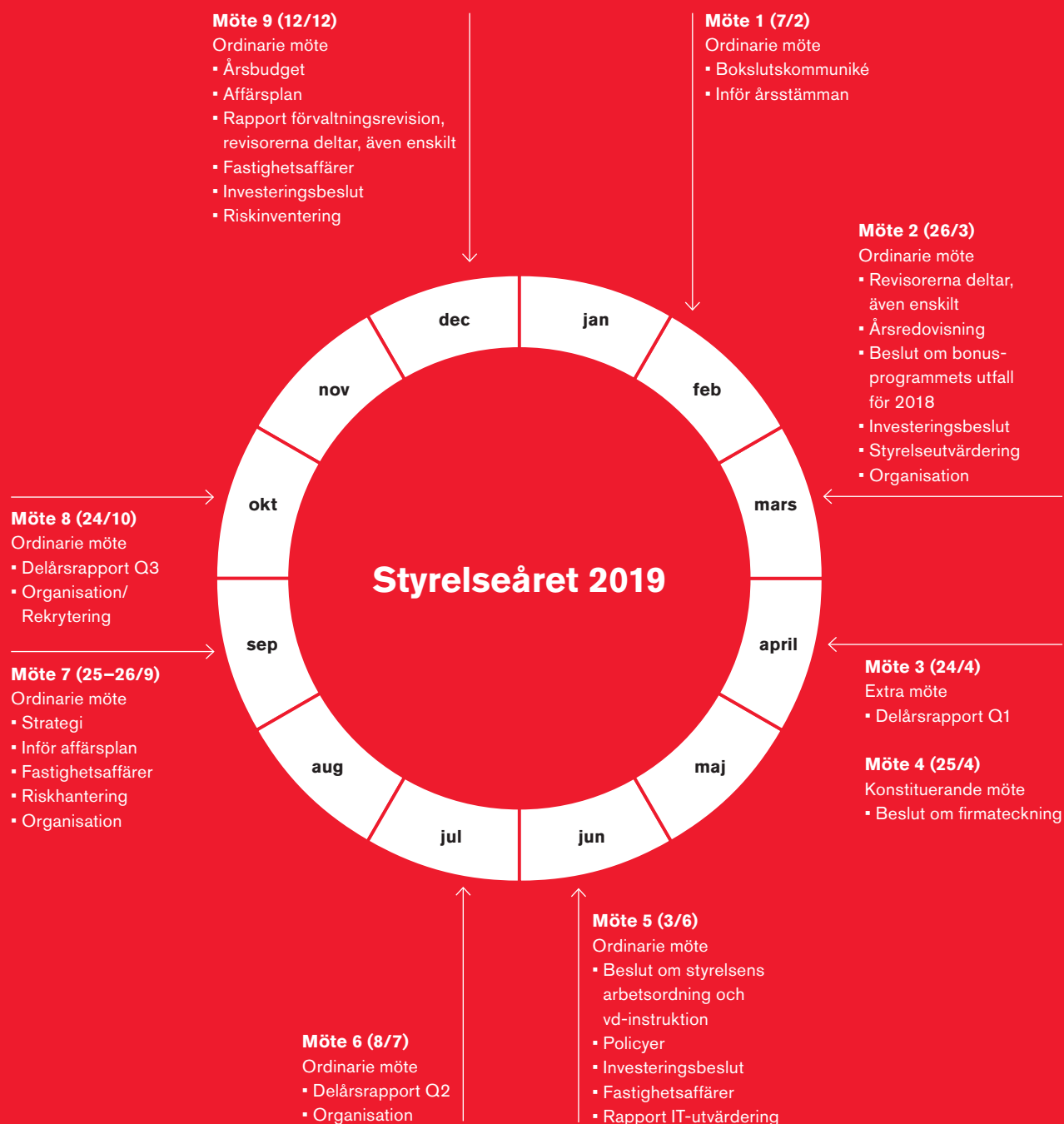
- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare, vilka riktlinjer sedan läggs fram av styrelsen som förslag till årsstämman att fatta beslut om,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade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

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

Revision (6)

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 25 april 2019 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2020. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor.



Styrelsens rapport om intern kontroll

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

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes ansvarsfördelning. Under 2019 har hela styrelsen, i enlighet med tidigare beslut, utgjort revisionsutskott. Inför 2020 har styrelsen beslutat att inrätta ett risk- och revisionsutskott, styrelsen har därutöver ett ersättningsutskott. Styrelsen utövar sin kontroll genom att årligen fastställa vd-instruktion, policyer, strategi och finansiella mål samt affärsplan och budget. Styrelsen har i vd-instruktionen klarlagt delegeringen för den finansiella rapporteringen till vd och ledningsgrupp. Utöver de av styrelsen fastställda riktlinjerna finns attestordning, interna policyer, manualer och riktlinjer samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. För flertalet roller i bolaget finns också beslutade roll- och ansvarsbeskrivningar. Dessutom har Platzet etablerade kärnvärden för att underlätta och säkerställa att alla medarbetare utgår från en gemensam värdegrund i sitt arbete. Platzers organisation och geografiska placering möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolaget har fram till oktober 2019 varit organiserat i geografiska marknadsområden med en marknadsområdeschef för varje marknadsområde. Varje marknadsområde har haft fastighetschefer som ansvarar för områdesutveckling samt kommersiella förvaltare som varit ansvariga för ett antal fastigheter vardera. Från och med oktober är Platzet organiserat i två affärsområden; affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Varje affärsområde har områdeschefer som ansvarar för områdesutveckling med kommersiella förvaltare med ansvar för ett antal fastigheter som tidigare. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projekthanteringar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

Riskbedömning

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

- Fastighetsvärdering
- Förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag
- Projektverksamheten
- Hyresdebitering och avräkning av förbrukningskostnader till hyresgästerna
- Skatter och moms
- Systemrisker
- Finansiering, räntor och derivat

Kontrollaktiviteter

Avsikten är att kontrollaktiviteterna ska förebygga, upptäcka och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkerställa de finansiella rapporterna men även säkerställa att de interna regelverken följs. Verksamhetens ekonomiska utfall följs löpande upp av organisationen. Det sker dels genom ett decentraliserat resultatansvar med tydliga riktlinjer och mandat och dels genom ekonomifunktionens kontroll- och uppföljningsarbete. Utöver den löpande uppföljningen sker kvartalsvis en strukturerad process kring uppföljning av det ekonomiska utfallet jämfört med budget och interna prognoser, i vilket alla resultatansvariga deltar. Detta sammanställs för de operativa enheterna och även för koncernen som helhet av ekonomiavdelningen. Projektavdelningen följer upp pågående projekt på månadsbasis och rapporterar resultatet av uppföljningen till kommersiella förvaltare. Även nyuthyrning och uppsägningar följs upp genom en månatlig rapportering till ledningsgruppen för affärsområdet. Denna uppföljning ligger också till grund för en mer detaljerad kvartalsuppföljning.

Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och löpande information utformas enligt lag och praxis. Informationsgivningen ska vara tillförlitlig och präglas av öppenhet. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen sker korrekt finns en av styrelsen beslutad kommunikationspolicy. Ledningsgruppen ansvarar för att berörda medarbetare är informerade om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Detta sker genom

mundlig och skriftlig information samt genom Platzers intranät. Platzers hemsida uppdateras löpande för att uppfylla omvärldens krav på informationsgivning.

Uppföljning

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

Styrelsen får information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering dels genom vd:s rapportering till styrelsen och dels genom rapporter från bolagets revisorer. Revisor lämnar sin bedömning och deltar på styrelsemöten två gånger per år och styrelsen har riskhantering och intern kontroll som särskilt tema vid två tillfällen under året. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision inte är motiverad då den interna uppföljningen i kombination med externrevisionen bedöms vara tillfyllest, organisationen är enkel och verksamheten geografiskt koncentrerad. Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Platzers aktier är upptagna till handel eller av god sed på aktiemarknaden.

Göteborg den 25 mars 2020

Fabian Hielte
Ordförande

Charlotte Hybinette

Anders Jarl

Eric Grimlund

Ricard Robbstål

Caroline Krensler

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 116–122 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Göteborg den 25 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Från vänster: Eric Grimlund, Charlotte Hybinette, Ricard Robbstål, Caroline Krensler, Anders Jarl och Fabian Hielte.

Styrelse

Fabian Hielte f. 1975

Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008.

Utbildning: Filosofie magister, Stockholms universitet samt Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ernström & C:o och Ernströmgruppen.

Antal aktier: Totalt Aktie

A 11 000 000, Aktie B 3 603 664 (eget och närståendes innehav, varav Aktie A 11 000 000 och Aktie B 1 573 164 genom Ernström & C:o).

Anders Jarl f. 1956

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Lunds tekniska högskola.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter och styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB.

Antal aktier: Aktie B 2 500

Ricard Robbstål f. 1970

Styrelseledamot sedan 2015.

vd Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Utbildning: Corporate MBA Harvard och Stanford, universitetsstudier inom beteendevetenskap och psykologi, DIHM.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter och Skadedjursbekämpning i Väst. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, Länsförsäkringar Fondliv, LFant, Länsförsäkringar Gruppliv och Delsjö Golf.

Antal aktier: 0

Charlotte Hybinette f. 1973

Styrelseledamot sedan 2016.

Senior Investment Manager, Ernström & C:o.

Utbildning: Juris kandidatexamen, Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Juristföreningen i Stockholm, Europarättsföreningen, Collector AB (publ), Collector Bank AB, Bellman Group AB (publ) och Hybinette & Partners AB.

Antal aktier: 0

Caroline Krensler f. 1967

Styrelseledamot sedan 2017.

Vice vd och grundare av Vinnigroup.

Utbildning: Studier i ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt marknadsföring i London, Montreal och Lyon.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i dotterbolagen Provin, Qing, Goovinn och Pollen. Styrelseledamot i dotterbolagen Eclipse optics, Eyevinn Technology, Yovinn, Invinn och moderbolaget Vinnigroup samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren och Chalmers Ventures.

Antal aktier: Aktie B 500

Eric Grimlund f. 1967

Styrelseledamot sedan 2018.

Advokat, Polaris Advokatbyrå

Utbildning: Byggnadsingenjör samt juristexamen från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ).

Antal aktier: 0



Från vänster: Karin Pull, Henrik Axelsson, Mikael Dotevall, Kristina Arelis, Johan Franzén, P-G Persson, Karoliina Callavik och Fredrik Sjudin.

Ledningsgrupp

P-G Persson f. 1965

Vd

Anställd: 2008

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.

Antal aktier: Aktie B 24 551 samt 202 500 (via bolag).

Mikael Dotevall f. 1989

Affärsområdeschef kontor

Anställd: 2014

Utbildning: Civilingenjör inom lantmäteri vid Lunds tekniska högskola.

Antal aktier: 0

Kristina Arelis f. 1977

Kommunikations- och marknadschef

Anställd: 2015

Utbildning: Marknadsekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut. Studier i bl a företagsekonomi och lingvistik vid Stockholms universitet.

Antal aktier: Aktie B 200

Karin Pull f. 1979

Hr-chef

Anställd: 2016

Utbildning: Magister Human Resources, Göteborgs universitet.

Antal aktier: 0

Fredrik Sjudin f. 1974

Cfo

Anställd: 2018

Utbildning: Civilekonom Finans, Handelshögskolan vid Örebro universitet.

Antal aktier: 0

Karoliina Callavik f. 1969

tf. Verksamhetsutvecklingschef

Anlitad: 2019

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Antal aktier: 0

Tillträder 2020

Johan Franzén f. 1978

Affärsområdeschef industri/logistik

Anställd: 2020

Utbildning: Ekonomistudier, Handelshögskolan i Göteborg.

Antal aktier: 0

Tillträder i april 2020

Henrik Axelsson f. 1974

Affärsutvecklingschef

Anställd: 2020

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.

Antal aktier: 0

Tillträder i juni 2020

Fastighetsförteckning per 2019-12-31

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
• Krokslätt 148:13	Almedal	Mölnsdalsvägen 40–42	1952	2 581		616	20	3 217
• Krokslätt 149:10	Almedal	Mölnsdalsvägen 36–38	1952/1998	7 008				7 008
• Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1–51	1929	8 286		119		8 405
• Krokslätt 34:13	Almedal	Mölnsdalsvägen 91–93 / Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988	11 005	725	1 308	375	13 413
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	78 235	68	208 397	4 200	290 900
• Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
• Brämaregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 370		222	855	13 447
• Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
• Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
• Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 705				8 705
• Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhus- gatan 1 A / Postgatan 2 A	1943/2017	2 537		53		2 590
• Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8–10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
• Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplassen 5–7 / Odinsgatan 2–4 / Burggrevegatan 9–11	1930/2015	13 595				13 595
• Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1–3, 11	1941/2010	24 959	365	7 010	2 555	34 889
• Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestads torg	2018	13 523	1 776	642	262	16 203
• Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2–4	1729/1960	41 987	102	6 842	13 289	62 220
• Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
• Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
• Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Kämpegatan 3–7	1988	12 526		364	463	13 353
• Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass/ Lilla Bommen	Kilsgatan 4	2010	15 244			1 447	16 691
• Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/2015	11 894				11 894
• Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
• Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6–10	1986	15 405		278	604	16 287
• Gårda 18:23	Gårda	Vädursgatan 6	1989/2018	12 860		368	304	13 532
• Gårda 18:24	Gårda	Gårdatorget 1–2	1991	8 027		235	469	8 731
• Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2–6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
• Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8–10	2015	8 649				8 649
• Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14–16	1965/2002	7 656			481	8 137
• Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Askunds gata 11–19	1980	1 638		1 444		3 082
• Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Askunds gata 6–10	1991	6 325				6 325
• Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Askunds gata 14	1971	4 362				4 362
• Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149
• Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 702			996	9 698
• Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmospiren 2	2016	8 922				8 922
• Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	229	7 751
• Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46–48	1969	7 243	120		2 382	9 745
• Bosgården 1:71	Möln dal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56		50	4 817
• Forsåker 1:196	Möln dal	Kvarnbygatan 10–14	1955/2002	5 317			150	5 467
• Hårdskiben 1	Möln dal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754
• Lived 1:329	Möln dal	Streteredsvägen 100	1962/2017				13 937	13 937
• Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 678		1 089	356	3 123
• Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
• Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984	3 280	28 022
• Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			4 006	15 041
• Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8–10, Assar Gabrielssons väg	1984	10 813				10 813
Summa förvaltningsfastigheter				448 930	11 393	255 558	69 362	785 243

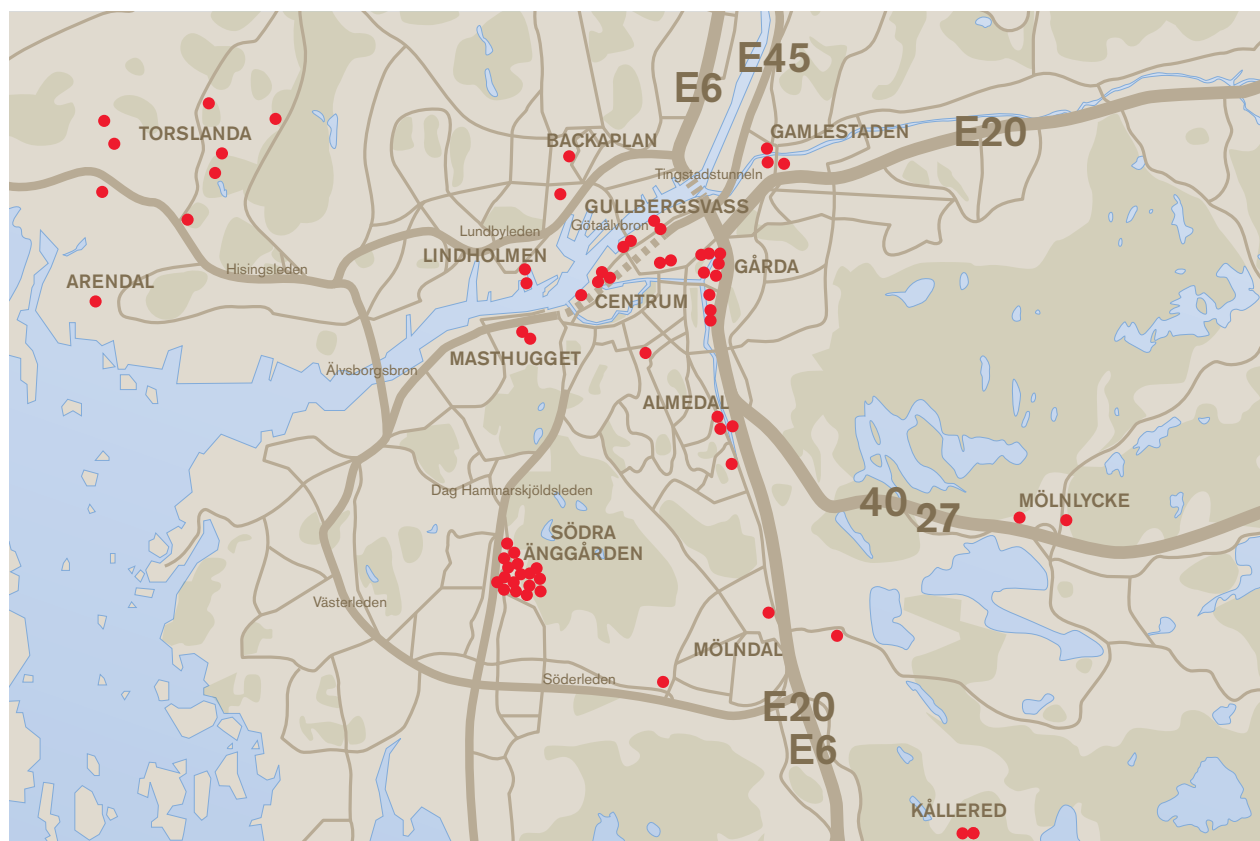
• Miljöcertifierade fastigheter

Projektfastighet	Område	Adress	Byggår	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2–6		3 600	0
Högsbo 2:2*	Högsbo	Gruvgatan 1		4 400	0
Högsbo 3:5*	Högsbo	Fältspatsgatan 14		11 300	0
• Högsbo 3:11*	Högsbo	Fältspatsgatan 6	1964	6 000	8 269
• Högsbo 3:12*	Högsbo	Fältspatsgatan 2–4	1964	8 400	10 324
Högsbo 3:13*	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	0
• Högsbo 3:6*	Högsbo	Fältspatsgatan 8–12	1964	8 200	6 612
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	0
Högsbo 34:13*	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 860
Högsbo 39:1*	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	8 200	0
Högsbo 4:1*	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 / Olof Asklunds gata 24	1965/1972	10 400	0
• Högsbo 4:4*	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	5 960
Högsbo 4:6*	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	6 500	0
Högsbo 757:118*	Högsbo	Fältspatsgatan		2 800	0
Högsbo 757:121*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Högsbo 757:122*	Högsbo	Fältspatsgatan		1 000	0
Backen 2:18	Mölnådal	Streteredsvägen 100		6 900	0
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen		60 000	0
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckeavägen 7		172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden		65 000	0
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra		254 000	0
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrondellen		110 000	0
Summa projektfastigheter				761 800	33 725
TOTALT					818 968

• Miljöcertifierade fastigheter

* Omfattas av projekt Södra Änggården

Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Totalt
					Butik	Industri/ lager	Övrigt	
Inom Vallgraven 49:1	Centrum	Skeppsbron	1929/2012	4 702	371	296		5 369



Definitioner

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa

anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad, vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning).
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter och de som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäkter och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med årsintäkter och tillägg för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. Vi har under 2018 ändrat definitioner gällande bland annat hyran, se under definition Hyresökning omförhandlingar. Samtliga siffror och jämförelsesiffror som redovisas är omräknade enligt de nya definitionerna.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	837	781
Central administration	-52	-50
Ränteintäkter	0	0
Summa	785	731
Räntekostnader	-182	-205
	4,3	3,6
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 461	1 503
Summa	1 461	1 503
Genomsnittligt eget kapital	7 859	6 568
	19	23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	8 487	7 230
Återläggning av uppskjuten skatt	1 426	1 076
Återläggning av räntederivat	152	26
Summa	10 065	8 332
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	84,00	69,54
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott	837	781
Fastigheternas genomsnittliga värde	19 433	16 573
	4,3	4,7

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2019 justerats med värde på de sålda fastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 som frånträdde i sista kvartalet. I beräkningen ingår även fastigheter som rubriceras som "Tillgångar som innehas för försäljning"

Ordlista

Avfallstrappan

Avfallstrappan är ett EU-direktiv som är antaget i den svenska miljöbalken och styr hur avfall ska tas om hand. Från att minimera till återanvända, återvinna, energiutvinna och slutligen deponera.

Breeam

Breeam är ett frivilligt miljöcertifieringssystem med ursprung i Storbritannien. Byggnaderna klassificeras enligt en femgradig betygs-skala; Passed, Good, Very Good, Excellent och Outstanding. Redan betyget "Passed" innebär att byggnaden är bättre än rådande myndighetskrav och normer.

BID

BID (Business Improvement Districts) är en form av samlat utvecklingsarbete där kommunen, fastighetsägare, bostadsföretag och byggare samarbetar långsiktigt och systematiskt för att utveckla ett område. I ett antal länder finns lagstiftning som ger ramar och förutsättningar för BID-samarbeten.

BTA

Byggnadens bruttoarea enligt Svensk Standard.

CBD

Central Business District är en stads mest centrala och attraktiva delar för kommersiella lokaler.

Derivatinstrument

Derivatinstrument är en form av värdepapper, till exempel swapavtal, vars värde är relaterat till underliggande egendom. Det används som skydd för önskad prisutveckling på den underliggande egendomen.

EPRA NAV

EPRA NAV är långsiktigt substansvärde och definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

ESMA

ESMA är en oberoende EU-myndighet som ska stärka investerarskyddet och främja stabila och korrekt fungerande finansmarknader.

FNs Global Compact

Syftet med FNs Global Compact är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FNs dåvarande generalsekreterare Kofi Anan vid "World Economic Forum i Davos".

GHG-protokollet

GHG-protokollet är en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Protokollet är utvecklat av World Resources Institute (WRI) och World Business Council on Sustainable Development (WBCSD). Protokollet Enligt GHG-protokollet redovisar man genom att dela in utsläppen i olika scope (områden). Detta ger en tydlig bild av vilka utsläpp som är direkta (scope 1) eller indirekta (scope 2 och 3). I stora drag innehåller scopen följande:

Scope 1: Förbränning av fossila bränslen (bensin, olja och kol) för t.ex. tillverkning i egenägda fabriker eller utsläpp från egenägda eller leasade fordon/maskiner.

Scope 2: Förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Utsläpp från inköp av varor och tjänster t.ex. logistik, flygresor, taxi, hotellnätter och materialförbrukning.

Great Place to Work (GPTW)

Great Place to Work är en internationellt erkänd metod för att utvärdera och utveckla sin arbetsplatskultur. I undersökningen är det medarbetarna själva som bedömer verksamheten.

Green Building

Green Building är ett EU-initiativ som lanserades 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. För att Green Building-certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reduceras och att det finns ett energiledningssystem.

GRI

GRI står för Global Reporting Initiative och är en organisation som tillhandahåller ett ramverk för redovisning av företags resultat gällande socialt ansvarstagande och miljöansvar. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur olika indikatorer ska rapporteras. Från och med i år använder Platzer ramverket GRI Standards.

IAS

IAS står för International Accounting Standards som ges ut av International Accounting Standards Board (IASB).

IFRS

International Financial Reporting Standards (IFRS) är en internationell standard för redovisning av företags och organisationers ekonomi. IFRS regleras av International Accounting Standards Board.

ISO 14001

ISO står för Internationella standardiseringsorganisationen. ISO 14001 är en internationellt accepterad standard för miljöledning och kan användas i alla typer av organisationer inom alla slags industrier.

Leed

Leed är ett amerikanskt miljöcertifieringssystem som är utvecklat och administrerat av den icke vinstdrivande föreningen U.S. Green Building Council. Leed kan användas för olika sorters byggnader i såväl projekterings- som driftstadierna samt för befintlig byggnad. Leed bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.

LOA

Uthyrningsbar lokalarea, kvadratmeter.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk bygg-praxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöbyggnad omfattar faktorer såsom energi, inomhusmiljö och material. Byggnaderna ges betygen Brons, Silver eller Guld.

OHSAS 18001

OHSAS 18001 är en kravstandard för arbetsmiljöledningssystem. Det omfattar uppföljning, utvärdering och redovisning av arbetsmiljöarbetet.

Prime rent

Den högsta kvadratmeterhyran för ytor av bästa kvalitet och läge i ett område, undantaget mindre lokaler.

Purple Flag

Purple Flag är en utmärkelse, en kvalitetscertifiering, med syfte att lyfta fram och synliggöra städer som på ett framgångsrikt sätt arbetar med utveckling av kvällsekonomin. Den lila flaggan är symbolen för en säker stad som håller en hög kvalitet under kvällar och nätter.

RFR

Rådet för finansiell rapportering är ett sakorgan som lyder under Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden. RFR anpassar och utvecklar rekommendationer kring god redovisningssed samt regelbunden finansiell rapportering för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad i Sverige.

Ränteswap

Ett swapavtal är ett derivatinstrument som innebär byte av kassaflöden mellan två parter. En ränteswap är ett swapavtal där en part som lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan part som lånar till rörlig ränta.

Well Building

Well Building är den första byggstandarden som enbart fokuserar på hälsa och välbefinnande för människor. Certifieringen utgår från de sju områdena luft, ljus, vatten, ljud, kost, motion och välbefinnande.

Kalendarium 2020

Delårsrapport januari–mars 16 april kl. 8.00

Årsstämma 16 april kl. 15.00

Delårsrapport januari–juni 7 juli kl. 8.00

Delårsrapport januari–september 23 oktober kl. 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta

P-G Persson, vd, tel 0734-11 12 22

Fredrik Sjudin, cfo, tel 0721-27 77 78

Kristina Arelis, kommunikations- och marknadschef,
tel 0705-77 51 54

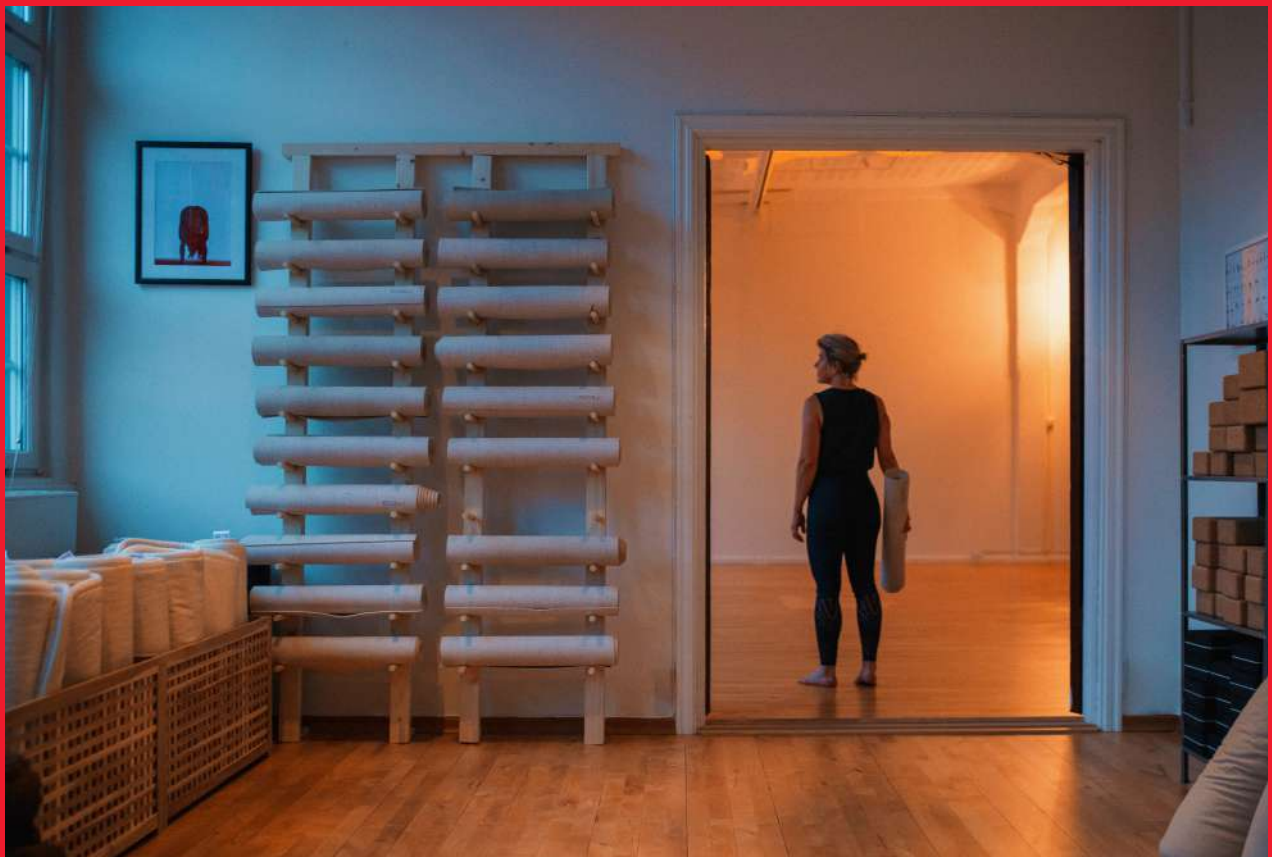
Text och produktion: Gullers Grupp

Originalproduktion: Natvik Information

Foto: Faramarz Gosheh, Noor Studios (omslag samt s. 2, 3, 5, 8, 10, 18, 20, 24, 26, 36, 38, 43, 45, 50, 53, 58, 68, 131), Marie Ullnert (s. 6, 34, 42, 43, 55, 124, 125), Fabian Tellermark (s. 13), Barry Li (s. 31), Henrik Hansson (s. 37), Carolin Freiholtz (s. 41), Catharina Fyrberg (s. 42), Peter Svensson (s. 42), Platzer (s. 46), Felix Gerlach, SWECO Architects (s. 55), Platzer (s. 55), Petra Björstad (s. 115)

Repro/tryck: Billes Tryckeri

Årsredovisningen är tryckt på Munken Polar, som är Svanenmärkt. Trycksaken är klimatneutral, vilket innebär att både papper och distribution är klimatkompenserat via FN-registrerade projekt (CDM).



🕒 17:21, Gamlestadens Fabriker.

Skymningen har fallit över Studio Flow och yogainstruktören
Lois förbereder sig inför kvällens första klass.



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437