

# Årsredovisning 2020



Carolina Falkholt är en av sju konstnärer vars verk pryder trapphuset i Gårda Vesta, som förmodligen är Sveriges högsta konsgalleri med sina 150 höjdmeter.



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

2020 har varit ett annorlunda år. Samtidigt ser vi att coronapandemin stärker trenden för kontoret som kreativ mötesplats och att e-handeln ökar efterfrågan på logistiklokaler. Känslan när vi summerar året är att vi sitter på en attraktiv kombination för framtiden. Det vill säga kontor och logistikfastigheter som bidrar med ett mervärde för våra hyresgäster. I en riktigt konkurrenskraftig region.

Strategisk inriktning



Omvärd och marknad



10

20

### 3 ~ Innehåll

|                                                          |           |                                                |            |
|----------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|------------|
| <b>Året i sammandrag</b>                                 | <b>4</b>  | <b>Finansiering</b>                            | <b>62</b>  |
| <b>Vd har ordet</b>                                      | <b>8</b>  | Starka finanser ger möjligheter till expansion | 63         |
| <b>Strategisk inriktning</b>                             | <b>10</b> | Platzeraktien – en grön aktie                  | 66         |
| Det är hit vi ska – och så ska vi ta oss dit             | 12        | Flerårsöversikt                                | 69         |
| Vår vision, vår affärsidé, vår strategi, våra kärnvärden | 13        | Nyckeltal                                      | 70         |
| Så skapar vi värde                                       | 14        | Kvartalsdata                                   | 71         |
| Med hållbarhetslöftet höjer vi ribban för oss själva     | 16        |                                                |            |
| Så bra är vi på hållbarhet                               | 18        | <b>Formell årsredovisning</b>                  | <b>72</b>  |
| Fem skäl att investera i Platzer                         | 19        | Förvaltningsberättelse                         | 73         |
|                                                          |           | Möjligheter och risker                         | 78         |
| <b>Omvärld och marknad</b>                               | <b>20</b> | Resultaträkning Koncernen                      | 83         |
| En värld i förändring                                    | 21        | Balansräkning Koncernen                        | 84         |
| Framtidstro i ett pandemityngt Göteborg                  | 22        | Förändringar i eget kapital Koncernen          | 85         |
| Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad                   | 24        | Kassaflödesanalys Koncernen                    | 86         |
|                                                          |           | Resultaträkning Moderbolaget                   | 87         |
| <b>Verksamhet</b>                                        | <b>28</b> | Balansräkning Moderbolaget                     | 88         |
| Att förvalta är synonymt med att satsa                   | 30        | Förändringar i eget kapital Moderbolaget       | 89         |
| En projektportfölj som växer med staden                  | 32        | Kassaflödesanalys Moderbolaget                 | 90         |
| Ett område för varje behov                               | 36        | Noter                                          | 91         |
| Varumärken som går att ta på                             | 38        | Revisionsberättelse                            | 116        |
| Stärkta positioner i centrum                             | 40        |                                                |            |
| Ett bestånd i ständig utveckling                         | 41        | <b>Bolagsstyrning</b>                          | <b>120</b> |
|                                                          |           | Ordförande har ordet                           | 120        |
| <b>Hållbarhet</b>                                        | <b>42</b> | Bolagsstyrningsrapport                         | 121        |
| Stor påverkan på staden, liten påverkan på planeten      | 44        | Styrelsens rapport om intern kontroll          | 127        |
| Så säger våra intressenter                               | 46        | Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten | 129        |
| Väsentliga hållbarhetsfrågor och hur vi viktat dem       | 49        | Styrelse                                       | 130        |
| Mindre avtryck på klimat och miljö                       | 50        | Ledningsgrupp                                  | 132        |
| Vår miljöresa 2011–2020                                  | 52        |                                                |            |
| Platzers aktie är grön                                   | 53        | <b>Fastighetsförteckning</b>                   | <b>134</b> |
| Ett arbetslag som håller ihop                            | 55        | <b>Definitioner</b>                            | <b>136</b> |
| Här skapar vi hållbara urbana miljöer                    | 58        | <b>Beräkning av nyckeltal</b>                  | <b>137</b> |
| Några av våra samverkansprojekt                          | 59        | <b>Ordlista</b>                                | <b>138</b> |
| Kompletterande hållbarhetsinformation                    | 60        | <b>Kalendarium</b>                             | <b>139</b> |
| Lagstadgad hållbarhetsrapport                            | 61        |                                                |            |

#### Verksamhet



#### Hållbarhet



29

42

Året gav oss en fingervisning om att vi är rätt ute i våra antaganden om framtidens arbetsliv: För att locka medarbetare till kontoren gäller det att arbetsplatsen och området har kvaliteter som överträffar hemmets bekväma vrå. Resultatet ser vi nu i bland annat Gårda och Gamlestaden där vi utvecklar kontor med människan i fokus. Och i Torslanda/Arendal där första stegen togs mot en ny logistikpark.

## Vi är en fastighetsägare för framtiden

När vi gick in i 2020 hade de första rapporterna om ett nytt virus kommit från Kina. Drygt två månader senare hade stora delar av världen stängt ner och osäkerheten om framtiden var i det närmaste total. Även om coronapandemin har påverkat, och kommer att fortsätta påverka, människor, samhällen och ekonomier har många av frågetecknen rätats ut och vi kunde under andra halvåret se en tydlig återhämtning.

Pandemin har påskyndat en redan pågående omställning till digitala arbetssätt. Vi är långtifrån överrumplade, utan har under flera år förberett oss för att vara just framtidens fastighetsägare. Med det syftar vi på att kunna erbjuda kontor och logistikfastigheter som stöttar framtidens tvärfunktionella och innovativa organisationer. Men också på att öka hela områdets attraktivitet och serviceutbud.

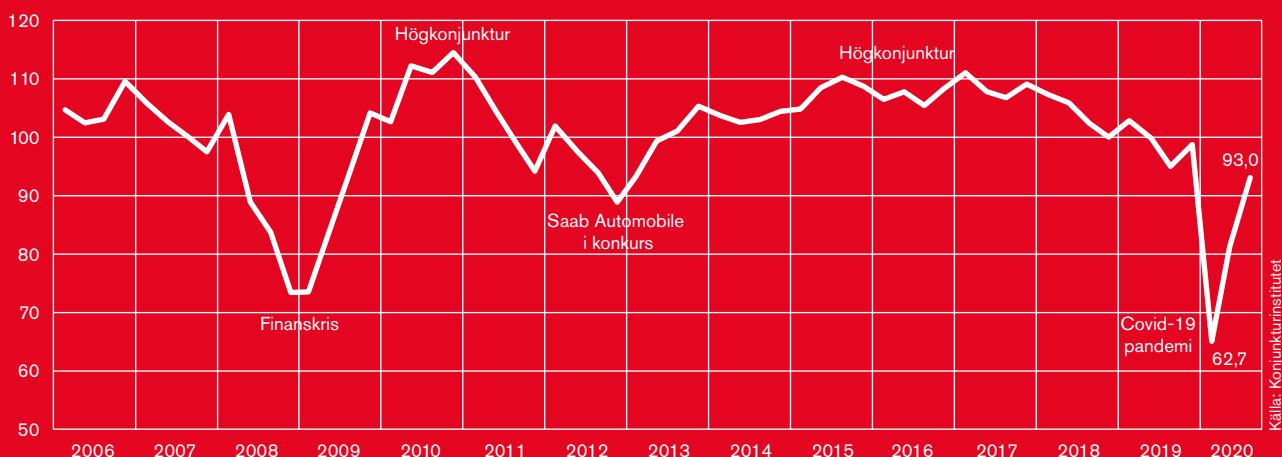
Satsningarna i Gårda är ett tydligt exempel på hur vi sätter ribban för vad ett modernt kontor ska vara, samtidigt som vi lyfter hela stadsdelen. I december flyttade de första hyresgästerna in i Gårda Vesta, Göteborgs första kontorshus som är byggt enligt standarden WELL Building. Det innebär bland annat att huset erbjuder behaglig ljus- och ljudkomfort samt inbjuder till rörelse och hälsosamma val. Även vårt nyskapande projekt

Kineum fortskrider enligt plan. Det blir ett kontor med "extra allt" inklusive integrerat hotell, butiker, pool club, restauranger och en stor sal för konferenser och event.

I december godkände Byggnadsnämnden detaljplanen för Gamlestadens Fabriker, där industribyggnader från flera sekel ska varvas med sammanlagt 3 500 nya arbetsplatser. Under året har vi också vuxit genom förvärv av 1800-talsfastigheten Inom Vallgraven 54:11 som inrymmer Elite Plaza hotell. Ett stenkast därifrån hittar vi anrika Merkur, där fasadarbetena på den nya byggnaden har påbörjats. I bottenplan planeras för restauranger som kommer att bidra till ett härligt myller även när de anställda slutat för dagen.

Under året stärkte vi även våra positioner inom logistik i Torslanda och Arendal, ett område som är oöverträffat när det gäller logistik i Skandinavien. Ett led i utvecklingen är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april i det gemensamma bolaget, Sörreds Logistikpark. I Arendal tecknade vi också en avsiktsförklaring (LOI) med Göteborgs Stad. Därmed ger vi hamnen möjlighet att utvecklas mot Ytterhamnarna, vilket stärker våra logistiksatsningar på Hisingen och hela Sveriges konkurrenskraft.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen







Göteborg ska växa med nära en tredjedel till 2035. Då ska staden bland annat rymma 80 000 nya bostäder och arbetsplatser. Och Platzer ska växa med Göteborg.

# 2020

## Q1

Trots coronapandemin blir första kvartalet ett rekordkvartal för Platzer och driftsöverskottet är vårt största någonsin. Byggnadsnämnden ger grönt ljus för detaljplanen i Södra Änggården. Planen antas senare i kommunfullmäktige samt överklagas till Mark- och miljödomstolen.

## Q3

Vi förvärvar fastigheten på Västra Hamngatan som inrymmer femstjärniga Elite Plaza hotell. Platzer utses till Årets börsbolag 2019 enligt Kanton och Aktiespararna. Vårt driftsöverskott 228 mkr är med råge ett nytt rekord för ett enskilt kvartal.

## Q2

Vi tecknar en avsiktsförklaring med Göteborgs Stad för utveckling av hamnen i Arendal. Platzer och Bockasjö bildar ett gemensamt bolag för att utveckla Sörreds Logistikpark. Även om hyresmarknaden är avvaktande lyckas vi nå positiv nettouthyrning för 16:e kvartalet i rad.

## Q4

Året slutar starkt trots underliggande pandemi. Nettouthyrningen är åter positiv. Efter en oberoende granskning blir Platzer ett av två börsnoterade bolag i världen med grön aktie. Tack vare ett ökat börsvärde kvalificerar vi oss för flytt från Mid Cap till Large Cap vilket sker i januari 2021.

## Q1

**285 mkr**

i hyresintäkter

**183 mkr**

i förvaltningsresultat

## Q2

**286 mkr**

i hyresintäkter

**172 mkr**

i förvaltningsresultat

## Q3

**289 mkr**

i hyresintäkter

**191 mkr**

i förvaltningsresultat

## Q4

**281 mkr**

i hyresintäkter

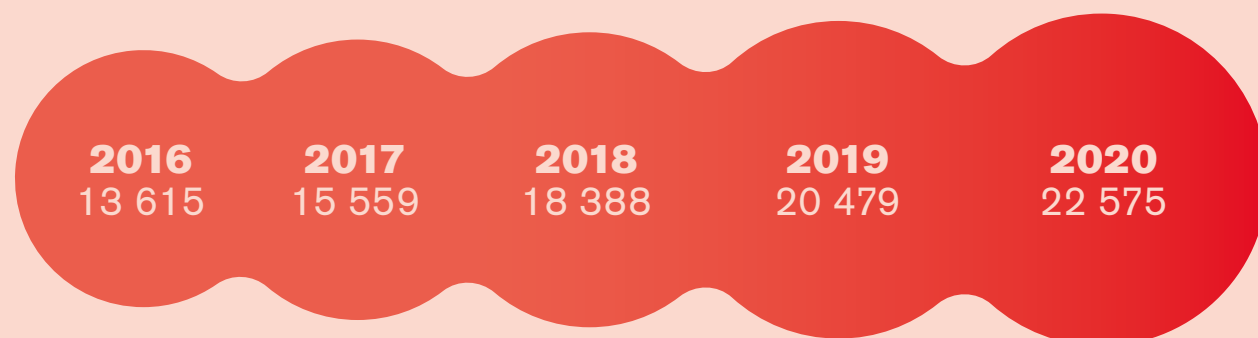
**133 mkr**

i förvaltningsresultat

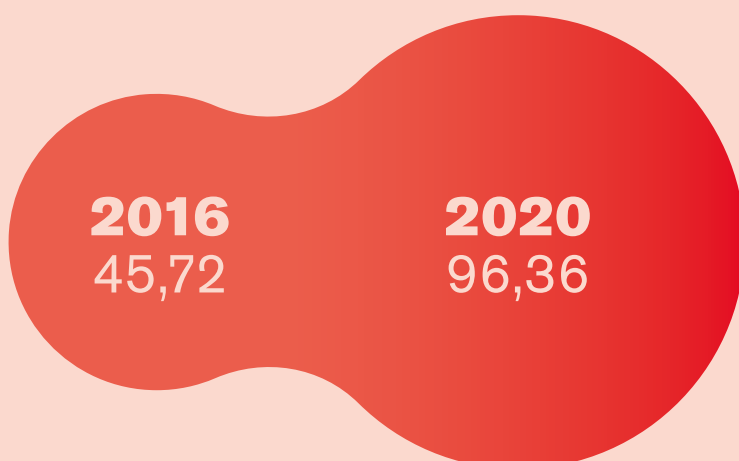


## 7 Året i sammandrag

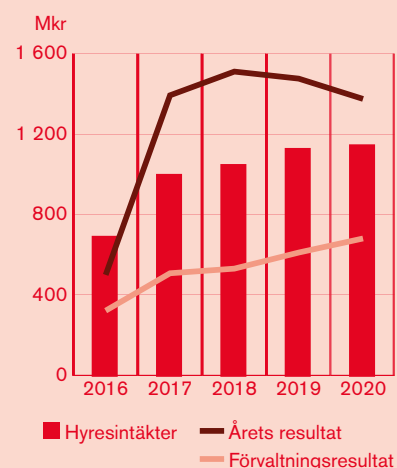
### Fastighetsvärde, mkr



### Långsiktigt substansvärde per aktie, %



### Hyresintäkter och resultat



|                                                    | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Hyresintäkter, mkr                                 | 1 142  | 1 124  | 1 044  |
| Förvaltningsresultat, mkr                          | 680    | 611    | 531    |
| Årets resultat, mkr                                | 1 374  | 1 476  | 1 511  |
| Investeringar, mkr                                 | 994    | 937    | 1 031  |
| Fastighetsvärde, mkr                               | 22 575 | 20 479 | 18 388 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten, mkr          | 490    | 543    | 543    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent                  | 93     | 94     | 95     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                            | 4,1    | 4,3    | 3,6    |
| Belåningsgrad, procent                             | 48     | 49     | 53     |
| Soliditet, procent                                 | 42     | 41     | 38     |
| Avkastning på eget kapital, procent                | 15,1   | 18,6   | 23     |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr | 96,35  | 84,00  | 69,54  |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                 | 11,40  | 12,19  | 12,55  |
| Utdelning per aktie, kr                            | 2,10   | 2,00   | 1,70   |

**Cononapandemin präglade givetvis 2020. Vi valde tidigt en strategi som innebar att vi balanserade olika intressenters behov på ett klokt sätt. Det bidrog till ett starkt resultat och att vi har ett bra utgångsläge när krisen är över.**

## Starkt resultat i speciella tider

Efter en bra start präglades 2020 av coronapandemin. I takt med fortsatta utbrott lärde vi oss att leva med och acceptera konsekvenserna i vår vardag. Efter en lugnare period i början av hösten tog pandemin fart igen och året avslutades med stränga restriktioner. Pandemin innebar inledningsvis stor osäkerhet. Varken vi eller hyresgästerna kunde bedöma hur och med vilken magnitud de skulle påverkas av pandemin. Vi behövde även säkerställa byggnadskritiska leveranser av el, fjärrvärme, vatten och avlopp samt att våra projekt

kunde fortgå. Pandemin skulle också kunna påverka vår möjlighet att finansiera verksamheten.

Vi valde tidigt att säkra alla leveranser och finansiering samt att ha en transparent och nära kommunikation med våra intressenter – särskilt medarbetare, hyresgäster och aktieägare. Vi beslutade oss också för att inte söka statliga stöd. Istället hjälpte vi de hyresgäster som verkligen behövde. Därmed anser jag att vi på ett bra sätt lyckades balansera olika intressen.

### **Starkt underliggande resultat trots pandemi**

Mot bakgrund av den stora osäkerheten har vi klarat året klart bättre än vad vi befarade. Medarbetarna har arbetat hemifrån i allt större utsträckning. Samtidigt har vi hela tiden hållit vårt kontor öppet för nödvändig närvaro.

I och med vårt beslut att inte söka statliga stöd, samtidigt som vi skulle leverera bra resultat till ägarna, blev det viktigt att möta de minskade hyresintäkterna med lika stora kostnadsbesparingar. När vi summerar





året ser vi att vi till och med lyckades sänka kostnaderna med mer än intäktsstappet, vilket innebar att driftsöverskottet ökade med 4 procent från 837 mkr till 868 mkr. För jämförbart bestånd var ökningen hela 6 procent. Bakom detta ligger mycket arbete från våra medarbetare, samtidigt som våra hyresgäster har kavlat upp ärmarna och kämpat hårt för att klara krisen.

### **Kontinuerlig tillväxt har tagit oss till Large Cap**

När vi noterades på Nasdaq Stockholm i november 2013 hade vi ett börsvärde om cirka 2,5 mdkr. Sju år senare hade vi femfaldigat detta till 12,5 mdkr. Det innebär att vi med god marginal kvalificerade oss för flytt från Mid till Large Cap som skedde januari 2021.

Vi har successivt, årligen skapat tillväxt i fastighetstillgångarna genom aktivt ägande, nettoförvärv och utvecklingsprojekt. Att substansvärdet sedan noteringen 2013 har vuxit i snabbare takt än fastighetstillgångarna visar att tillväxten har varit lönsam, vilket också gett utslag i börskursen. Under 2020 ökade värdet på våra tillgångar från 20,5 mdkr till 22,6 mdkr. Det innebär en ökning med cirka 10 procent. Samtidigt ökade substansvärdet, mätt enligt EPRA NRV, med 15 procent.

### **Mark- och miljödomstolen dömde till vår fördel**

Efter periodens utgång avslog Mark- och miljödomstolen samtliga överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården som antogs i kommunfullmäktige i april 2020. Det innebär att planen vinner laga kraft om den inte överklagas vidare till Mark- och miljööverdomstolen som är högsta instans. Ett överklagande kan fördröja processen med ytterligare 6–9 månader.

Vårt andra stora pågående plan-ärende – Gamlestadens Fabriker – tog ett stort kliv framåt när Byggnadsnämnden godkände den föreslagna detaljplanen, vilket innebär att den planen kan antas i kommunfullmäktige i början av 2021.

### **Hållbarhetsfokus ger grön aktie**

Trots pandemin fortsatte vi vårt arbete mot en än mer hållbar verksamhet. Under hösten lät vi forskningsinstitutet Cicero gå igenom vårt hållbarhetsarbete och de kunde konstatera att vi med råge klarade kraven för att klassas som grön aktie. Med 92 procent miljöcertifierade fastigheter och hög ambitionsnivå för våra pågående investeringar var det inte helt oväntat att vi skulle nå dit.

### **Snabb vändning uppåt i nettouthyrningen**

Efter ett första halvår med svagt positiv nettouthyrning kom konsekvenserna av pandemin ikapp oss under tredje kvartalet då vår kedja av 16 kvartal med positiv nettouthyrning bröts. Redan i fjärde kvartalet var vi dock tillbaka på positiva tal. För helåret innebar emellertid utvecklingen att vi för första gången sedan 2013 hade negativ nettouthyrning. Antalet uppsägningar var färre än föregående år, men uthyrningarna nästan halverades, vilket innebar en negativ nettouthyrning om cirka -20 mkr.

### **Ökade säkerhetsmarginaler inom finansiering**

Pandemin innebar inledningsvis klart sämre likviditet på kapitalmarknaden och högre räntemarginaler i banksystemet. Kapitalet sökte sig till tryggare placeringar och bolag med Investment Grade-rating prioriterades. Till skillnad mot

finanskrisen upprätthöll banksystemet sin stabilitet. När läget delvis normaliserades under hösten och likviditet åter tillfördes till systemet påverkades fastighetsbranschen positivt och flera fastighetstransaktioner kunde genomföras.

För att ytterligare öka vår finansiella säkerhetsmarginal tog vi under året två strategiska beslut. Vi justerade vårt mål för belåningsgrad från "maximalt 60 procent" till att "över tid inte överstiga 50 procent". Dessutom ska vi under 2021 utreda möjligheten att uppnå en rating till Investment Grade.

Vårt arbete för att nå 100 procent grön finansiering fortsätter. Vid årets slut var vi uppe i 52 procent. Inför 2021 är målet 70 procent.

### **Fokus framåt på kunder och att skapa tillväxt**

Ända sedan jag började som fastighetsförvaltare på 1990-talet har jag fått inpräntat i mig att kunden är viktigast. Det kommer bli än mer centralt i framtiden. För att skapa den tillväxt vi strävar efter är vi helt beroende av att vi har hyresgäster som vill hyra våra lokaler.

Det förutsätter i sin tur ett konkurrenskraftigt Göteborg med attraktiva områden och fastigheter. Det är därför vi vill bidra till stadens utveckling. Men framförallt kräver det att vi utvecklar vår förmåga att matcha vår produkt med kundens behov. Kundarbetet behöver gå ännu mer mot proaktiv påverkan. Därför har vi i flera år arbetat med att utveckla vårt kundmöte. Vi har kommit en bit på vägen, men ännu har vi bara börjat.

P-G Persson, vd



# Strategisk inriktning

Gårda Vesta är en del av Göteborgs nya stadssiluett. I december flyttade Skatteverket in som första hyresgäst och övriga kontorsytor håller på att färdigställas.







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

## Det är hit vi ska – och så ska vi ta oss dit

Vår vision är: "Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Det är vårt riktmärke och slutmål. Men för att det ska bli tydligare hur vi arbetar för att nå dit vill vi lyfta några konkreta exempel. För oss innebär 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

Göteborg växer och då vill vi vara med. Bland annat storsatsar vi på att göra Gårda till en stadsdel som attraherar människor och verksamheter även efter arbetstid. Under året flyttade de första hyresgästerna in i Gårda Vesta och nu börjar även hotell- och kontorshybriden Kineum sträcka sig mot skyn. Vi är ledande i omformningen av Gamlestaden till en ny knutpunkt för innovation och kollektivtrafik. Och inte minst utvecklar vi Merkur som länkar ihop Skeppsbron med populära Esperan-toplatsen.

### Att vi ska bli bäst i Europa

Vi vill att globala företag ska placera sina verksamheter i Göteborg. Nya innovationscentret Uni3 by Geely, där CEVT flyttade in under året, är bara ett exempel på stora investeringar i regionen. På Lindholmen är vår fastighet Piren<sup>2</sup> fullt uthyrd till Zenseact som utvecklar teknik för självkörande Volvobilar. Vi är också ledande inom logistik i Arendal, ett

av Sveriges bästa logistiklägen med närhet till Nordens största hamn. Under året tecknade vi en avsiktsförklaring med Göteborgs Stad i syfte att utöka hamnen och genom det stärka hela Sveriges näringsliv.

### 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 Platzer ska växa med Göteborg. På fem år har vi mer än fördubblat våra fastighetstillgångar och vårt substansvärde (EPRA NRV) har ökat från 38,62 till 96,35 kr per aktie. Vårt fokus har främst varit kontor och nu har vi påbörjat samma resa inom logistik. Under våren bildade vi ett joint venture med Bockasjö för att utveckla Sörreds Logistikpark.

### Att vi jobbar med arbetsplatser

Vi fokuserar på kommersiella fastigheter. Det innebär att vi måste agera på arbetsplatstrender, inte minst i spåren av coronapandemin. Kontorets betydelse som mötesplats blir allt större och vi ser även att arbets-

platser behöver bidra med något extra jämfört med hemmet. Vårt projekt Gårda Vesta är ett exempel på hur vi arbetar med framtidens attraktiva kontor. Fastigheten är stadens första WELL Building-certifierade byggnad, en certifiering som är inriktad på trivsel och hälsa på arbetsplatsen. Platzer 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 vill skapa ett bättre Göteborg. Vi har bland annat valt att engagera oss i samverkansprojektet BID Gamlestaden som ska gynna trivseln, utvecklingen och näringslivet i området. I centrala Göteborg deltar vi i en satsning tillsammans med staden, polisen, fastighetsägarna och andra aktörer. Syftet är att öka tryggheten och i oktober Purple Flag-certifierades Västra Nordstan, Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen. Vi är också med i ett pilotprojekt i Almedals Fabriker där tre exploatörer samverkar kring detaljplanen.



Apply Emtunga huserar i Arendal, Sveriges bästa logistikläge.

#### 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

Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.

- Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden
- Vi behåller våra kunder genom ett professionellt bemötande i vardagen

##### Medarbetare/organisation

Vi skapar en av branschens bästa arbetsplatser 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 finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel mot bolag med jämförbara nyckeltal.

#### 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 goda relationer som håller över lång tid.

##### Öppenhet

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



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 våra kunder 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 och dubbelriktad linje mellan starka finanser och en sund verksamhet.

### Vår verksamhet



#### Förvaltning

Vi förvaltar inte bara fastigheter utan också våra kunders förtroenden. Vi är både lyhörda för kundernas 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 delen i vårt värdeskapande. Vårt fokus är centrala lägen och knutpunkter med god tillgänglighet, områden med expansiva planer samt attraktiva lägen för logistik och industri.



## Värde för våra intressenter



### Kunder

Vi utvecklar och hyr ut lokaler som gör det möjligt för företag i olika branscher att utvecklas, växa och anställa fler medarbetare. Under 2020 ställdes särskilt stora krav på lyhördhet och flexibilitet när pandemin förändrade förutsättningarna för många hyresgäster.

Förvaltat lokalyta: 827 000 kvm



### 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: 244 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: 199 mkr



### Medarbetare

De senaste tio åren har vi i praktiken tredubblat antalet medarbetare. Längs vägen har vi alla utvecklats genom att få ta stort eget ansvar, ha ett långsiktigt förhållnings-sätt och en öppen attityd.

Löner och ersättningar: 77 mkr  
(exkl. styrelse och vd)



### Samhälle

Vi bidrar aktivt till samhällsutvecklingen i flera av de områden som kommer att utgöra stommen i framtidens Göteborg. År 2020 genererade vår verksamhet skatter och avgifter till samhället motsvarande kostnaden för cirka 900 grundskoleelever.

Skatter: 92 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. Under 2020 gav vårt långsiktiga miljöarbete utdelning genom att vår aktie kunde gröncertifieras.

Minskad energianvändning per kvm:  
53 procent (sedan 2008)



### Aktieägare

Genom att ge avkastning till våra aktieägare bidrar vi till deras värdeutveckling 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 därför till trygga pensioner.

Utdelning (baserat på 2019 års resultat):  
240 mkr



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

## Med hållbarhetslöftet höjer vi ribban för oss själva

Platzers hållbarhetslöfte tar avstamp i FNs modell Globala målen. Det är ett vedertaget verktyg som säkerställer relevansen i vårt eget arbete och erbjuder ett gemensamt språk och ramverk. I valet av mål har vi utgått från inom vilka områden vår verksamhet har störst påverkan på omvärld och miljö samt områden där vi bedömer att vi kan göra störst skillnad. Därför har vi valt att prioritera FNs hållbarhetsmål 5, 7, 8 och 11 (se s. 44).

Hållbarhetslöftet utgörs av tretton långsiktiga mål. Åtagandena innebär att vi kan prioritera, planera och vara mer strategiska inom respektive delområde. Under 2020 skärpte vi målen ytterligare för att ständigt utmanas. När vi stänger året ser vi att vi uppnått eller tagit stora kliv framåt vad avser elva av våra tretton mål.



### Ekonomisk hållbarhet

| Mål                                                                    | Måluppfyllelse | Historisk måluppfyllelse | Kommentar                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soliditet:<br>>30 %                                                    | <b>42 %</b>    |                          | Att soliditeten överstiger målet innebär att det fortsatt finns utrymme för investeringar, utan tillskott av ägarkapital. |
| Belåningsgrad:<br>över tid inte<br>överstiga 50 %                      | <b>48 %</b>    |                          | En belåningsgrad lägre än 50 procent innebär att vi har utrymme för ytterligare investeringar.                            |
| Ökning av<br>substansvärde:<br>>10 % per år<br>(långsiktigt, EPRA NRV) | <b>15 %</b>    |                          | Vi har haft en positiv trend på EPRA NRV sedan 2014. De senaste fyra åren har EPRA NRV ökat mer än 130 procent.           |
| Räntetäckningsgrad:<br>>2 ggr                                          | <b>4,1 ggr</b> |                          | Vi har nått eller överträffat målet för räntetäckningsgrad åtta år i rad.                                                 |
| Investeringsvinst i<br>projektinvesteringar:<br>>20 %                  | <b>71 %</b>    |                          | En av anledningarna till det goda resultatet är att vi 2020 avslutade 36 projekt i totalt 18 av våra fastigheter.         |

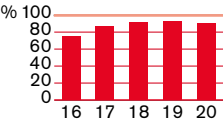
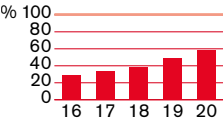
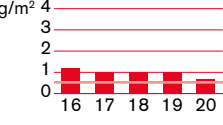
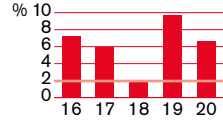
8

\* Ökningen är omräknad för företrädesemission 2016.

\*\* Nytt mål.

— Mål

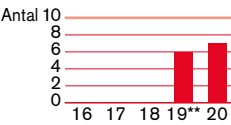
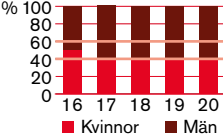
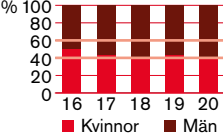
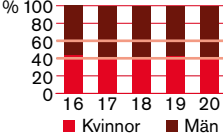
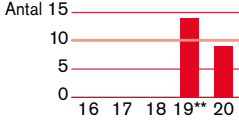
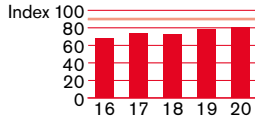
## Ekologisk hållbarhet

| Mål                                                      | Måluppfyllelse | Historisk måluppfyllelse                                                          | Kommentar                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miljöcertifierade fastigheter: 100 %                     | 90 %           |  | Under året har vi höjt certifieringsnivån på fyra fastigheter. Vi har förvärvat en ej certifierad fastighet samt rivit några certifierade i Södra Änggården, vilket påverkar helheten negativt. |
| Gröna hyreskontrakt: 100 % av hyresvärdet                | 58,3 %         |  | Av alla avtal av betydande storlek vi tecknade eller omförhandlade under 2020 var 100 procent gröna.                                                                                            |
| Koldioxidutsläpp: <0,5 kg/kvm LOA                        | 0,7 kg/kvm LOA |  | Vi lyckades minska utsläppen med 40 procent i Scope 1 och 20 procent i Scope 2. Totalt lyckades vi förbättra oss från 1,0 kg/kvm till 0,7 kg/kvm vilket tar oss en god bit på väg mot målet.    |
| Årlig minskad energianvändning: 2 % (jämförbart bestånd) | -6,6 %         |  | Vi minskade energianvändningen med nästan 7 procent. Vi har nu en genomsnittlig energiprestanda på 82,5 kWh/kvm.                                                                                |

7

11

## Social hållbarhet

| Mål                                                                                                                                                 | Måluppfyllelse              | Historisk måluppfyllelse                                                            | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom utvalda delområden.                                                                                   | 7/10                        |  | Vi är aktiva i samverkansprojekt i 7 av våra 10 utvalda delområden, t ex BID Gamlestaden, Purple Flag i centrala Göteborg samt nya detaljplaner och gemensam utveckling av Gamlestadens Fabriker, Almedals Fabriker och Södra Änggården.       |
| Fördelning av kvinnor och män: 40–60 % (samtliga nivåer i organisationen).                                                                          | <b>Ledningsgrupp: 38/62</b> |  | Under 2020 utökade vi koncernens ledningsgrupp med två personer, vi är idag tre kvinnor och fem män i ledningsgruppen.                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                     | <b>Chefer: 40/60</b>        |  | Vi arbetar aktivt för att ha en jämn könsfördelning på alla nivåer. I vår chefsgrupp är det idag 40 % kvinnor och 60 % män.                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                     | <b>Medarbetare: 41/59</b>   |  | Vi lever upp till en jämn könsfördelning bland våra medarbetare men vi fortsätter sträva efter än mer blandade arbetsgrupper.                                                                                                                  |
| Vi ska bidra till kompetensförsörjning i branschen genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till minst 10 studerande per år. | 10                          |  | Framtidens arbetskraft är viktig för oss, därför möjliggör vi för praktik, ex-jobb och sommarjobb varje år. Under 2020 fick vi tyvärr ställa in ett par praktikperioder p.g.a. covid-19 men vi lyckades ändå ta emot tio studenter under året. |
| Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 % enligt Great Place to Work).                                                | 80                          |  | Vi har ett långsiktigt utvecklingsarbete för att skapa engagemang hos våra medarbetare. I medarbetarmätningen Great Place to Work fick vi ett förtroendeindex på 80 – en ökning med 2 procentenheter från förra året.                          |

11

5

8

8

5

8

11

— Mål



Med hjälp av vårt hållbarhetsindex kan vi koka ner större mängder data till en siffra som indikerar hur väl vi uppfyller vårt hållbarhetslöfte. Varje år sätter vi en delmålsnivå och tar fram handlingsplaner för innevarande verksamhetsår. Det innebär att målsättningen är att nå index 100 varje år.

## Så bra är vi på hållbarhet

Vårt hållbarhetsindex bygger på vårt hållbarhetslöfte, det vill säga på våra tretton mål (se s. 16–17) 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 åtagande en trettondel av indexet. Under 2020 uppnådde vi 88,9 procent av vårt hållbarhetsindex.



| Mål                                                                                                                                                      | Utfall<br>2020 | Index<br>2020 | Utfall<br>2019 | Index<br>2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Ekonomisk hållbarhet</b>                                                                                                                              |                |               |                |               |
| Vårt långsiktiga substansvärde (EPRA NRV) ska öka med minst 10 % per år (kr/aktie)                                                                       | 15             | 7,7           | 21             | 7,7           |
| Vi ska ha minst 30 % soliditet                                                                                                                           | 42             | 7,7           | 41             | 7,7           |
| Vår belåningsgrad ska över tid inte överstiga 50 %                                                                                                       | 48             | 7,7           | 49             | 7,7           |
| Vår räntetäckningsgrad ska vara minst 2,0 ggr                                                                                                            | 4,1            | 7,7           | 4,3            | 7,7           |
| Vi ska ha minst 20 % i vinst på våra fastighets- och projektinvesteringar                                                                                | 71             | 7,7           | 56             | 7,7           |
| <b>Ekologisk hållbarhet</b>                                                                                                                              |                |               |                |               |
| Samtliga våra fastigheter ska vara miljöcertifierade (%)                                                                                                 | 90             | 6,9           | 92             | 7,7           |
| Långsiktigt ska 100 % av vårt hyresvärde vara gröna hyresavtal                                                                                           | 58             | 4,5           | 49             | 3,8           |
| Långsiktigt ska våra koldioxidutsläpp inte överstiga 0,5 kg/kvm LOA                                                                                      | 0,7            | 6,2           | 1              | 3,9           |
| Vi ska varje år sänka energianvändningen med 2 % i jämförbart bestånd                                                                                    | 6,6            | 7,7           | 9,7            | 7,7           |
| <b>Social hållbarhet</b>                                                                                                                                 |                |               |                |               |
| Vi ska aktivt samverka med andra aktörer inom våra tio utvalda delområden (antal samverkansprojekt)                                                      | 7 av 10        | 5,4           | 6 av 10        | 4,6           |
| Fördelningen mellan antal kvinnor och män ska vara inom intervallet 40–60 % på samtliga nivåer i organisationen (medarbetare, chefer och koncernledning) | 2/3            | 5,1           | 3/3            | 7,7           |
| Vi ska bidra till kompetensförsörjning i branschen genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och sommarjobb till minst 10 studerande per år       | 10             | 7,7           | 14             | 7,7           |
| Vi ska vara en av branschens bästa arbetsplatser (förtroendeindex >90 enligt GPTW)                                                                       | 80             | 6,9           | 78             | 6,7           |
| <b>Index</b>                                                                                                                                             |                | <b>88,9</b>   |                | <b>88,3</b>   |

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

## Fem skäl att investera i Platzer

1

### Specialister på kommersiella fastigheter

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

2

### Göteborg är en stad i tillväxt

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

3

### Vår tydliga modell för värdeskapande

Vi har en tydlig modell för värdeskapande som bygger på fastighetsförvaltning, fastighets-, projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner. Vi stärkte tidigt våra positioner inom projekt- och stadsutveckling, vilket breddar våra möjligheter när priserna på köpvärda objekt är fortsatt höga och direktavkastningskraven låga. Idag syns flera av våra pågående projekt från stora delar av Göteborg.

4

### En omfattande portfölj av utvecklingsprojekt

Utöver pågående projekt har vi en omfattande portfölj av möjliga utvecklingsprojekt. Samtliga finns i intressanta lägen och är viktiga delar av Göteborgs pågående förändring. Det gäller både kontorsfastigheter och logistik-/industri-anläggningar i Sveriges mest intressanta lägen. Totalt omfattar projektportföljen mer än 700 000 kvm.

5

### Vi är en långsiktig samhällsaktör

Med vårt tydliga fokus på Göteborg och vår starka ställning i områden med utvecklingspotential följer både möjligheter och ansvar vad gäller människor och miljö. Det lokala påverkar också det globala. Genom att aktivt bidra till utvecklingen av staden och de områden där vi äger fastigheter påverkar vi såväl hyresnivåer som värdet på fastigheterna. Samtidigt arbetar vi kontinuerligt för att minska vårt avtryck på miljö och klimat, vilket gjort det möjligt att grön-certifiera vår aktie.

# Omvärld och marknad

Lindholmspiren 9, huset med de blåa pelarna, ligger strategiskt mellan Göteborgs främsta innovationskluster och Älvsnabbens hållplats vid kajen.



**Vår värld rör på sig snabbare än någonsin. Det gör Göteborg och Platzer också. Under året har det, inte minst accelererat av en global pandemi, skett stora förändringar som på kort och lång sikt förändrar vårt samhälle i grunden.**

## En värld i förändring

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.

### Coronapandemin

Ingen enskild händelse under 2020 har haft större påverkan på världen och hur den kommer att se ut framöver än pandemin. Den första vågen med stigande sjuk- och dödstal samt börser som rasade övergick till en sommar där virusets spridning saktade in i stora delar av världen, för att sedan landa i en andra våg under hösten och vintern. Aggressiv penning- och stimulanspolitik har på många sätt hållit uppe världsekonomin. Pandemin har accelererat samhällsutvecklingen och digitaliseringen, vilket kommer att påverka oss som individer och samhälle för all framtid.

### Politiska förändringar

I USA vann Joe Biden presidentvalet och med det avslutades Donald Trumps fyra år långa mandatperiod. Omvärldens förhoppningar är att skiftet ska innebära färre handelshinder och tullar samt en tydlig återgång till en mer klimatvänlig politisk inriktning. Vidare lämnade Storbritannien EU i början av året och sedan dess har det pågått förhandlingar om det framtida förhållandet mellan EU och Storbritannien. EU presenterade en långtidsbudget för åren 2021–2027 där miljö och klimat dominerar.

### Globalisering

Globaliseringen har gjort det enklare att handla och arbeta över landsgränser. Den digitala utvecklingen, som accelererat under pandemin, har möjliggjort effektiva globala nätverk och gemenskaper. Detta har inte minst märkts under pandemin. Från att kinesiska myndigheter

den 2 januari meddelade att de har hittat viruset tog det två veckor innan tyska forskare hade tagit fram ett diagnostiskt test, och ytterligare lite drygt en månad innan ett amerikanskt läkemedelsbolag skickat ett nyutvecklat vaccin till myndigheter för kliniska tester.

### 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. Likt övriga länder i västvärlden har mäklare under pandemiåret sett tendenser till att allt fler väljer att söka sig till storstädernas ytterområden för att kunna bo större. 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. Miljöfrågorna är idag en av de starkaste motorerna för innovation och utveckling, vilket inte minst går att se i EUs återhämtningspaket för att hantera ekonomiska konsekvenser av coronapandemin, där en stor del av pengarna är vigda åt klimatpositiva satsningar.

### Teknikutveckling och digitalisering

Tekniken förändrar hela tiden världen som vi känner den. Konsumtionen av digitala tjänster har ökat under pandemin, vilket bland annat visar sig i fler och kraftigt växande e-handelsföretag och ett större utbud av digitala tjänster. Idag har stora delar av tillverkningsindustrin redan automatiserats och tjänstesektorn står på tur. Det förändrar både hur vi lever och hur vi arbetar.

En exportberoende stad som Göteborg påverkas givetvis av en global pandemi. Under några vårmånader pekade de flesta kurvorna åt fel håll. Därefter följde dock en tydlig återhämtning – inte minst inom fordonsindustrin. Den positiva trenden väntas fortgå under 2021.

## Framtidstro i ett pandemityngt Göteborg

Det första året på 2020-talet präglades av pandemin och den ekonomiska nedgången som följde. Förutom pandemin tyngdes den globala ekonomin av handelskonflikter och osäkerheten kring Brexit. Minskad global handel påverkade svensk exportindustri negativt. Stimulanspaketet på viktiga exportmarknader har bromsat in nedgången när centralbanker världen över har agerat kraftfullt för att mildra de negativa ekonomiska konsekvenserna av pandemin.

Andra kvartalet innebar den största nedgången (8,2 procent) av BNP någonsin i Sverige. Under året återhämtade sig ekonomin och totalt bedömdes Sveriges BNP minska med 2,8 procent, vilket var ett mer positivt utfall än vad prognoserna som presenterades i början av pandemin visade. Arbetsmarknaden påverkades kraftigt av pandemin och arbetslösheten ökade till 8,8 procent (7,4) samtidigt som sysselsättningen sjönk till 67 procent (68,2). Inflationen var på årsbasis 0,5 procent (1,7).

### Lägre arbetslöshet i Göteborg än i riket

År 2020 inleddes med en kraftig nedgång för handeln och tjänsteföretagen. En drastisk minskning av turismen under andra kvartalet och framåt innebar stora nedgångar för besöksnäringen. Cirka 62 procent av konkurserna i Göteborgsregionen var inom handel, företagstjänster, bygg samt hotell- och restaurangnäringen.

Göteborgsregionen har fortsatt lägre arbetslöshet än övriga landet. I utgången av 2020 var arbetslösheten 8,3 procent i regionen, jämfört med 8,8 procent i hela landet, 8,4 procent i Stockholmsregionen och 11,1 procent i Malmöregionen. Totalt var 138 428 personer i Västra Götaland korttidspermitterade, framförallt inom tillverkning samt handel och reparation av fordon.

Göteborgsregionens ekonomiska utveckling styrs av hur det går för exportindustrin. De största exportmarknaderna USA, Norge, Tyskland, Kina, Danmark, Storbritannien, Finland och Frankrike upplevde ett kraftigt fall i tillväxt under början av året följt av återhämtning.

### Jobbtillväxten minskade

För första gången sedan finanskrisen minskade jobbtillväxten i Göteborgsregionen som vid utgången av året var 2,2 procent i regionen, vilket är högre än i Sverige i stort (2 procent).

Fortsatt är den långtgående segregationen en stor utmaning för Göteborg, vilket bland annat visar sig i skillnader i sysselsättning, inkomst, utbildningsnivå, brottsutsatthet och ohälsotal.

### Antalet konkurser stabiliserade sig

Antalet konkurser i Västra Götalandsregionen ökade under helåret 2020 med 13 procent jämfört med 2019, men utfallet blev mer positivt än vad tidiga prognoser under pandemin indikerade. Ökningen skedde under början av året, men från maj var antalet konkurser lägre än motsvarande period 2019.

### Hushållen optimistiska

Även om konjunkturen mattades av under 2020 var hushållen optimistiska. Ett tecken är att bostadspriserna i Göteborg steg på årsbasis. Bostadsrättspriserna i Göteborgs kommun gick upp med 3,6 procent och prisstegringen på villor var 7,7 procent respektive 9,7 procent i Storgöteborg. Även hushållens förväntningar på boprisutvecklingen slutade högre än vid ingången av året.

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer pekar också på en ökad optimism hos hushållen, där läget återhämtade sig från att ha varit nattsvart negativt under början av året.

### Framtidstro hos företagen

Västsvenska Handelskammarens konjunkturindikator vände under 2020 från pessimism till optimism och slutade med en positiv syn på konjunkturutveckling på såväl tre som tolv månaders sikt. Även Konjunkturinstitutet visade på framtidstro, där framförallt tillverkningsindustrin, men även detaljhandeln samt bygg och anläggning, ser positivt på framtiden.

### Stora FoU-investeringar

För första gången toppar Västra Götaland listan över var det investeras mest i forskning och utveckling. Totalt investerar företag i Västra Götaland 41 mdkr i FoU, att jämföra med 39 mdkr i Stockholmsregionen. Det innebär att Västra Götaland står för 33,4 procent av Sveriges totala investeringar i FoU. Investeringarna är ett tecken på ett skifte i regionens näringsliv, där ett stort kunskapsfokus leder utvecklingen, och att både nationella och internationella företag är intresserade av att satsa i Göteborgsregionen.

### En växande region

Under de tio senaste åren har Göteborgsregionen haft ekonomisk tillväxt. Det har i sin tur bidragit till att arbetsmarknadsregionen vidgats geografiskt. Från och med 2020 räknas även Trollhättan och Uddevalla officiellt till Göteborgs arbetsmarknadsregion enligt SCB. Att fler har börjat pendla till Göteborg beror också på

förbättrad infrastruktur, såsom den nya motorvägs- och järnvägsförbindelsen mellan Trollhättan och Göteborg. Pendlingen till Göteborg från Trollhättan ökade med mer än 90 procent förra decenniet. I takt med att fler infrastrukturprojekt i och runt regionen blir klara kommer arbetsmarknadsregionen, där Göteborg utgör kärnan, att växa ytterligare.

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

Till detta kommer omfattande planer på nybyggnation av både kommersiella lokaler och bostäder. Områdena som framförallt berörs är Älvstaden, Gamlestaden, Frölunda/Högsbo och Angered, liksom centrala Mölndal.

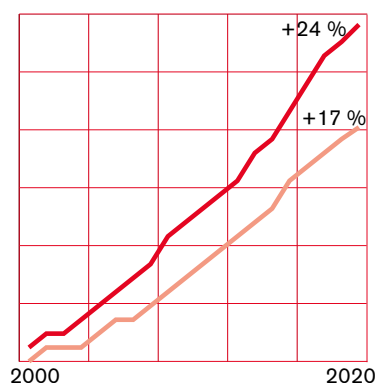
**Göteborgsregionens största privata arbetsgivare 2019**

| Nr | Företag                    | Antal anställda |
|----|----------------------------|-----------------|
| 1  | Volvo Cars                 | 16 475          |
| 2  | Samhall                    | 3 775           |
| 3  | Chalmers tekniska högskola | 3 325           |
| 4  | Volvo Lastvagnar           | 3 075           |
| 5  | Volvo Technology           | 2 825           |
| 6  | SKF                        | 2 500           |
| 7  | AstraZeneca                | 2 225           |
| 8  | Postnord                   | 2 025           |
| 9  | Ericsson                   | 1 775           |
| 10 | Skanska                    | 1 525           |

Källa: BRG

**Snabb befolkningstillväxt**

Index



— Stor-Göteborg

— Sverige

Källa: SCB

Alt fler nationella och internationella företag är intresserade av att satsa i Göteborgsregionen.



Göteborg är den mest dynamiska fastighetsmarknaden i Sverige just nu. Ingen annanstans byggs det så mycket. Detta drivs bland annat av en ökad urbanisering och en arbetsmarknad i förändring.

## Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad

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

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

### Fortsatt efterfrågan på kontor

Kontorshyresmarknaden präglades i Göteborg, liksom på andra platser, av osäkerhet kring konjunkturen och hur framtidens arbetsliv kommer att se ut. Efter en stark start på året sjönk uthyrningsvolymerna kraftigt och blev cirka 30 procent lägre än de senaste fem årens genomsnitt. Trots detta fortsätter Platzet att få förfrågningar på kontorslokaler i sitt bestånd och avtal tecknas fortfarande på samma nivåer som innan pandemin.

Till följd av coronapandemin har vakansnivåerna för kontor i Göteborgsområdet ökat – från 5,8 procent till

8,9 procent. Den största ökningen har skett i CBD samt Övriga innerstaden som dock kommer från historiskt låga vakansnivåer.

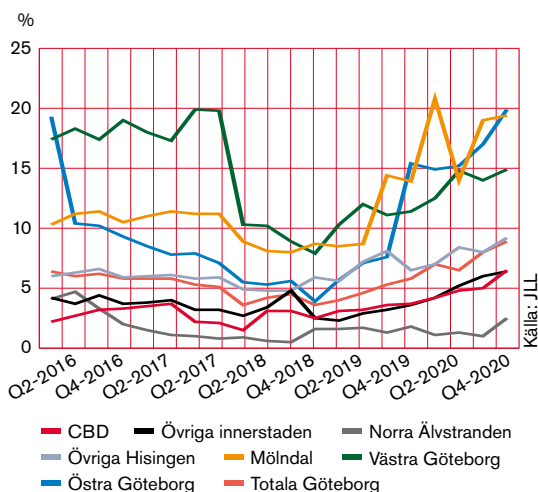
Primehyran för kontorslokaler i Göteborgs CBD bedöms idag vara ca 3 700 kr/kvm, vilket är nästan en fördubbling på 10 år. Vi gör bedömningen att hyresutvecklingen kommer att vara avvaktande under kommande år, men att någon större sänkning i hyresnivåerna inte är trolig.

Vi tror heller inte att distansarbetet kommer att minska företagens lokalbehov i någon större utsträckning. Man ska komma ihåg att vi de senaste tio åren gått från att nyttja drygt 35 kvm per anställd i äldre och mer omoderna kontorsfastigheter till mellan 10 och 15 kvm i moderna, nyproducerade kontorsfastigheter. Vi har med andra ord redan en trend mot minskat lokalbehov där standarden och placeringen av kontoret kommer att bli av större vikt. Där är Platzers fastigheter väl positionerade i bra lägen med närhet till gott serviceutbud och kollektivtrafik.

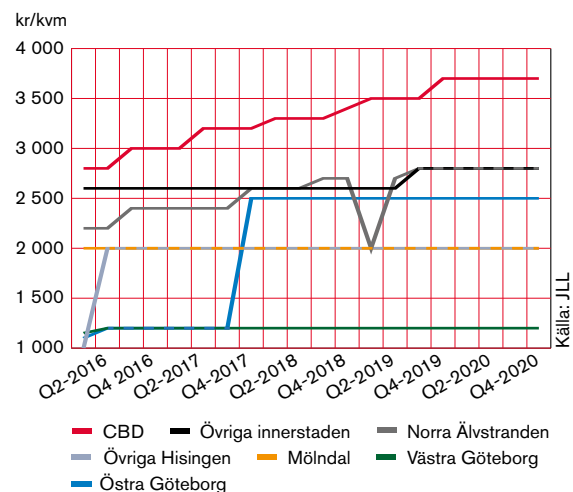
Det finns fortfarande många viktiga faktorer som påverkar kontorshyrorna positivt, vilka på medel och lång sikt kommer gynna Göteborgs kontorshyresmarknad:

- Trenden med urbanisering är fortsatt stark.
- I Göteborg finns det fortfarande ett stort utrymme för omstrukturering på arbetsmarknaden, där fler bedöms arbeta på kontor i framtiden.
- Stora infrastrukturella projekt, som både skapar jobb och vid färdigställande ökar arbetsmarknadens upptagningsområde.

Vakansgrad kontor Göteborg



Prime rent kontor Göteborg



### E-handel driver intresset för logistiklokaler

Under hösten 2020 gjorde Amazon sitt intåg på den svenska marknaden, efter flera år av rykten om etablering. Med konceptet Amazon Prime kommer kravet på kortare leveranstider att skärpas, något som vi tror kommer att öka efterfrågan på mer centrala logistiklösningar i och runt storstadsregionerna. Förutom kortare leveranstider drivs efterfrågan till stor del av omställning från fysisk handel till e-handel.

E-handeln ökade med 40 procent under 2020 till 122 mdkr och stod för 14 procent av den totala handeln. Störst var ökningen inom dagligvaror, möbler och heminredning, apotek samt hemelektronik. Pandemin har påskyndat en utveckling som pågått under flera år. Tidigare erfarenhet visar på att när e-handeln närmar sig 15 procent i ett enskilt segment får den fysiska handeln stora lönsamhetsproblem. Idag står e-handeln för mer än 15 procent inom hemelektronik (43 procent), kläder och skor (30), sport och fritid (18) samt apotek (16).

Utbudet av moderna logistiklokaler är fortfarande litet i Göteborgsområdet och detaljplanelagd mark i attraktiva områden är fortsatt begränsat. Efterfrågan bedöms därmed vara fortsatt högre än utbudet på logistikfastigheter i bra lägen.

### Kontorsfastigheter med säkra kassaflöden fortsatt attraktiva

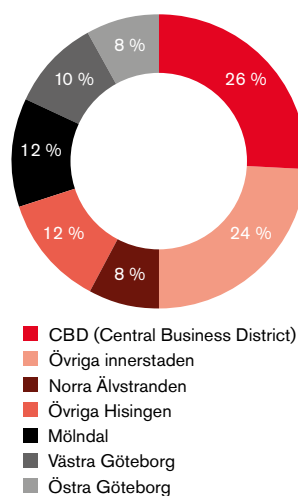
Under 2020 omsattes kontorsfastigheter i Sverige till ett värde av 47,7 mdkr (41,2) och i Göteborgsområdet var motsvarande siffra 2,5 mdkr (4,6). Transaktionsåret 2020 har präglats av coronapandemin och dess effekter. Till följd av detta minskade även det internationella kapitalet något under innevarande år. Trots att året startade starkt med flertalet stora transaktioner avtog volymerna under

#### 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            |

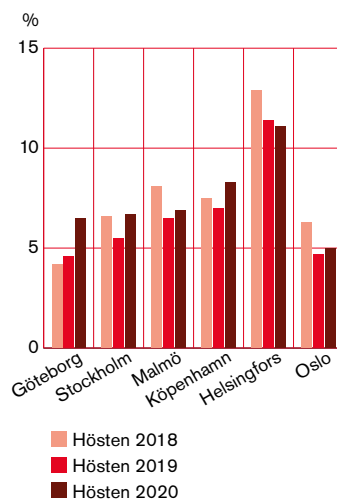
Källa: Newsec

Fakta om kontorsområden  
uthyrningsbar yta,  
fjärde kvartalet 2020



Källa: JLL

Vakansgrad i nordiska  
storstäder



Källa: JLL

sommaren och kom aldrig riktigt igång igen under hösten. Privata fastighetsbolag, institutioner och fonder har varit nettoköpare samtidigt som börsnoterade bolag varit nettosäljare.

Göteborgs transaktionsmarknad drivs däremot främst av lokala investerare och är inte beroende av internationellt kapital i lika stor utsträckning som andra storstadsregioner. En av årets största transaktioner var Regios köp av två kontors- och lagerfastigheter i Mölndal till ett värde om 1 037 mkr. Platzer förvärvade en anrik fastighet i Göteborgs innerstad av AFA Fastigheter till ett värde om 402 mkr.

Även om transaktionsmarknaden varit något avvakande under 2020 har vi inte sett några större justeringar för direktavkastningskraven inom segmentet. Inför 2021

bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara fortsatt eftertraktade. Något som gör att vi tror att direktavkastningskraven för dessa fastigheter kommer ligga kvar på dagens låga nivåer.

### Ökande efterfrågan på moderna logistiklokaler

Under 2020 omsattes fastigheter inom segmentet industri/lager och logistik till ett värde av 32,3 mdkr (33,5 mdkr) i Sverige. Liksom tidigare år är andelen internationella investerare stor inom segmentet, trots pandemin. Till exempel gjorde Blackstone ett större förvärv om åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr.

Ökande efterfrågan på moderna logistiklokaler tack vare e-handelns tillväxt – i kombination med digitalisering och en stabil hyresmarknad – gör logistikfastigheter till ett fortsatt attraktivt segment. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga på 4,5 procent för nybyggda fastigheter i prime-lägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin hade en negativ påverkan på transaktionsvolymerna under året samtidigt som pandemin ökade farten på skiftet från fysisk handel till e-handel. Vi bedömer att transaktionsvolymerna kommer att öka till nya rekordnivåer ganska snart efter att pandemin ebbat ut. I Tyskland pratar man om direktavkastningskrav på en bit under 4 procent för centralt belägna logistikfastigheter. I storstadsområdena i Sverige är direktavkastningskravet idag cirka 4 procent på moderna logistikfastigheter i bra lägen



**SSAB är en av våra största hyresgäster i Arendal, Nordens mest strategiska och byggintensiva logistikområde.**

### Största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Göteborg 2020

| Hyreshus exklusive bostadshus |  | kvm     | Industri- och logistikfastigheter |  | kvm     |
|-------------------------------|--|---------|-----------------------------------|--|---------|
| Platzer                       |  | 506 797 | Castellum                         |  | 390 480 |
| Vasakronan                    |  | 377 111 | Platzer                           |  | 328 474 |
| Balder                        |  | 366 927 | Wallenbergstiftelserna            |  | 161 105 |
| Wallenstam                    |  | 319 575 | Balder                            |  | 125 248 |
| Castellum                     |  | 271 425 | Autologistikk property            |  | 123 315 |
| Skandia                       |  | 182 500 | Corem                             |  | 83 431  |
| Lundbergföretagen             |  | 175 299 | Bygg-Göta                         |  | 81 705  |
| Alecta                        |  | 153 763 | Prologis                          |  | 69 070  |
| Svenska Mässan                |  | 122 185 | Gullringsbo                       |  | 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. På Platzer är vi 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.

Även om det ibland är svårt att jämföra olika fastighetsbolags innehav går det att konstatera att ingen annan aktör har ett lika starkt fokus på Göteborgsområdet som vi. Inom konstorsfastigheter är Platzer, Vasakronan, Balder, Wallenstam och Castellum ledande aktörer med marknadsandelar på cirka tio procent och uppåt. 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 logistiklokal är också flytande. Här har vi utmanarpositionen efter Castellum som är störst i Göteborgsområdet. Övriga stora aktörer är Wallenberg-

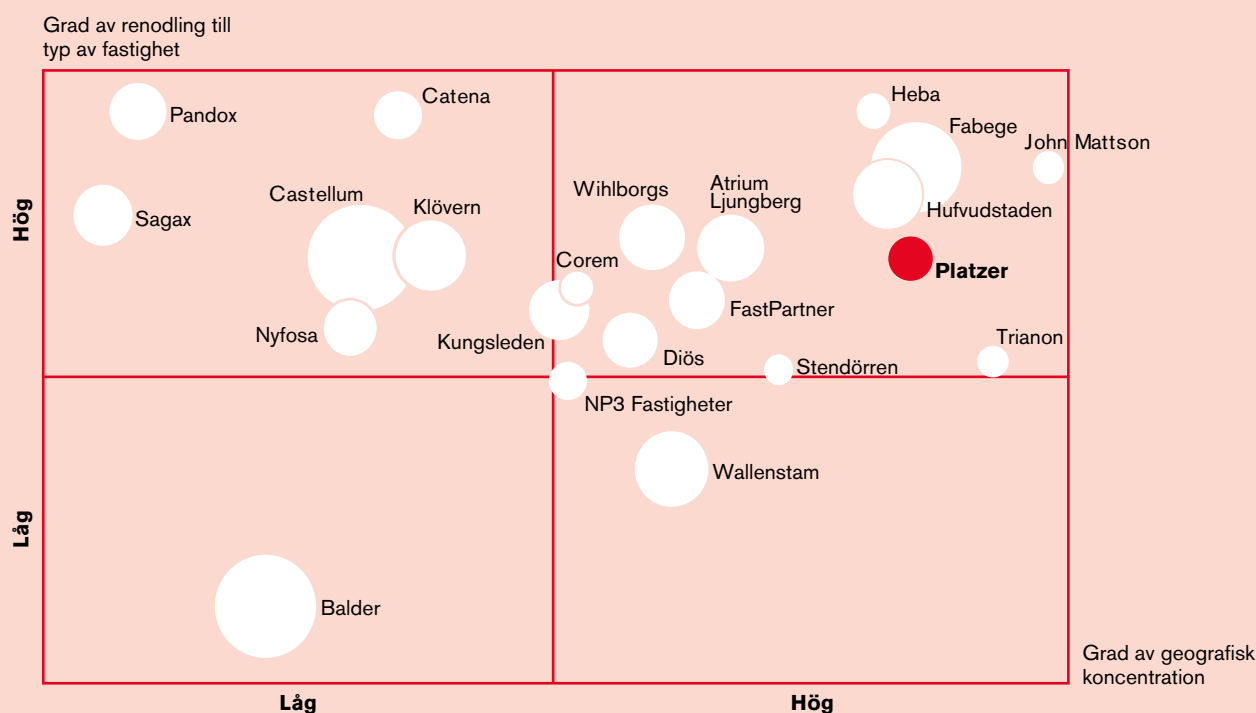
stiftelserna, Balder och AutoLogistikk property. Med stora markarealer i attraktiva lägen har vi goda möjligheter att förstärka vår position avsevärt.

I takt med sjunkande direktavkastningskrav har många fastighetsbolag på senare år valt att fokusera allt mer på projektutveckling. Några av de mest omtalade projekten är Vasakronans stora nybyggnadsprojekt Platinan intill nya Hisingsbron, Klöverns arbete kring Åby Arena samt utvecklingen av Masthuggskajen som drivs av bland annat Stena Fastigheter och Balder. Även byggbolagen är aktiva i detta segment. Bland de stora projekten märks Skanskas bygge av Citygate i Gårda. Jämfört med många andra aktörer var vi tidigt ute med att styra om vårt fokus och ligger också långt framme i många av våra projekt.

Den tidigare trenden att flera bolag förvärvar bolag eller på annat sätt ger sig in på marknaden för coworking tycks ha stannat av under pandemin. Aktörerna inom coworking ha också haft det tuffare än mer traditionella fastighetsbolag, särskilt delarna av verksamheten som avser möten och konferenser. Flera aktörer tror dock att detta är en tillfällig svacka och bland annat satsar United Spaces, som ägs av Castellum, på expansion under 2021.

Noterade fastighetsbolag och deras grad av koncentration

Källa: Nordanö



# Verksamhet



I Torslanda industriområde är det nära till hamnen. I förgrunden ser vi en rendering av en framtida logistikbyggnad inom fastigheten Syrhåla 2:3.



**Arendal och Torslanda är primelägen för logistik. Hur ser ni på DFDS Logistics Contracts AB på områdets utveckling?**

Det finns en jättepotential! Från att nästan uteslutande arbeta med lossning och lassning för AB Volvo märker vi nu att andra branscher, exempelvis bygg och 3PL, är intresserade av att ha lager i området. Dels är Göteborg en industristad med bra anslutningar, men framförallt handlar det om läget nära roro- och containerhamnen. Våra kunder känner en trygghet i att transporterna blir korta till och från terminalen. Och ju mer logistik och infrastruktur som växer fram, desto mer attraktivt kommer området att bli. Hamnarna växer ju, och det är de som är navet i Göteborg.

**Hur trivs ni i era lokaler?**

Vi tog över en befintlig terminal med flera fastigheter, och jag tycker att Platzer är väldigt lyhörda och har gjort mycket för att förbättra terminalen. Samtidigt satsar de på att göra hela området trivsammare för oss som arbetar här med fler restauranger, träningsmöjligheter och bättre kollektivtrafik. Man känner att det är mycket på gång – bland annat byggs det nya hamn- och logistikområden i Halvorsäng och Sörred.

---

Martina Karlsson är general manager på DFDS Logistics Contracts AB





Det viktigaste är att kunderna trivs. Annars blir man knappast någon ledande aktör på den göteborgska kontorsmarknaden, eller lyckas expandera i Nordens bästa logistikläge. För oss handlar fastighetsförvaltning om att skapa långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.

## Att förvalta är synonymt med att satsa

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen/Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Vi är också ledande inom industri/logistik i Torslanda och Arendal. För att kunna växa med våra kunder tar vi fram anpassade lokallösningar och gör det enkelt att välja genom tydligt paketerade erbjudanden. Under 2020 investerade vi 107 mkr i anpassning av lokaler i befintliga förvaltningsfastigheter.

Kärnan i vår verksamhet utgörs av våra förvaltningsteam. Varje medarbetare i teamet har ett tydligt helhetsansvar för ett antal fastigheter, vilket skapar trygghet och kontinuitet för våra kunder. Som en del i vår organisationsmodell har vi även områdeschefer som ansvarar för utvecklingen och förvaltningen utifrån ett områdesperspektiv.

### En bred mix av kunder

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

### Omförhandlingar och stöd till kunder under pandemin

Året präglades naturligtvis av pandemin. Uthyrningsarbetet påverkades och vi såg en mer avvaktande hyresmarknad under de tre första kvartalen. Samtidigt var uppsägningarna färre och effekterna tog i stort sett ut varandra. Mot slutet av året tecknade vi flera större hyresavtal och gjorde trots marknadsläget ett bra år.

Under första kvartalet hade vi ett fortsatt stort fokus på omförhandlingar. När pandemin slog till skiftade vårt fokus till att stötta befintliga

kunder och ställa om driften i våra fastigheter efter kundernas förändrade behov. Vi har hela tiden haft en tät dialog med kunderna och har i ett fåtal fall lämnat hyresrabatter. Det har framförallt gällt kunder inom restaurang- och eventnäringen med en bärkraftig affär i botten, och som behövde kortsiktig hjälp från oss för att överleva. Hyresrabatterna uppgår till 0,4 procent av årets hyresintäkter. Vi bedömer att kunderna som kan drabbas på kort sikt med anledning av pandemin utgör en mindre andel.

### Total hyresvolym och nettouthyrning

Under året tecknade vi nya hyresavtal med bland andra Västra Götalandsregionen i Masthugget, Swedol i Almedal, SATS i Gamlestads torg och Mycorena i Gamlestadens Fabriker.

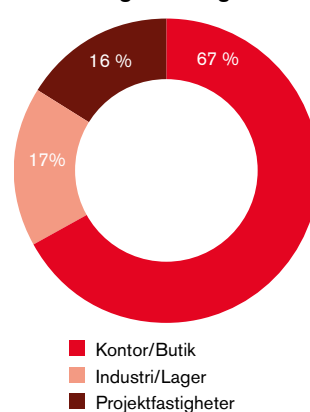
Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, Mölnlycke Health Care, Skatteverket och Zenseact. Totalt har vi 701 lokalhyresavtal (734), varav 51 (82) omförhandlades under 2020. De tjugo största hyresavtalen stod för 34 procent (34) av hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden var vid årets slut 37 månader (41). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och mobilmaster med ett totalt hyresvärde om 42 mkr. Nettouthyrningen för förvaltnings- och projektfastigheter uppgick under 2020 till -20 mkr (24). I förvaltningsfastigheter var uthyrningen 44 mkr (81) och uppsägningarna -74 mkr (-90).

Uthyrningen i projektfastigheter var 14 mkr (35), vilket främst avser uthyrningarna i våra projekt Kineum och Gårda Vesta. Uppsägningarna i projektfastigheter uppgick till -4 mkr (-2) och berodde på avsiktlig tomställning av Södra Änggården där vi avser riva inför nybyggnation.

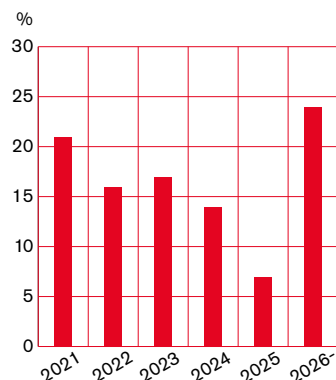
### Så tycker våra kunder om oss

Varje år genomför vi kundundersökningen Fastighetsbarometern, CFI Groups och Fastighetsägarnas analys av svenska hyresgästers uppfattning om sin hyresvärd. Med utgångspunkt i förra årets resultat har vi fokuserat på att stärka våra relationer med kunderna genom att öka lyhördhet och tillgänglighet, vilket har givit en positiv effekt. I år framkom bland annat att våra kunder är mycket nöjda med vår hantering av felanmälningar och att de upplever vårt lokalerbjudande som prisvärt. Samtidigt kan vi

Marknadsvärde per fastighetskategori



Löptid hyreskontrakt, andel av hyresvärde



bli bättre på att berätta om vårt miljöarbete och fortsätta stärka vår proaktivitet.

### Kontoret som mötesplats – viktigare än någonsin

Coronapandemin har påverkat synen på kontoret som arbetsplats. De flesta bedömare tror att vi kommer att göra färre tjänsteresor och jobba mer hemifrån även efter pandemin. Samtidigt ser vi en fortsatt urbanisering och att andelen kontorsanställda på arbetsmarknaden fortsätter att öka.

Vi bedömer att pandemin snarare har stärkt trenden att se kontoret som en mötesplats. Sverige rankas löpande som ett av världens mest innovativa länder, och om det är något som gynnas av att vi träffas fysiskt så är det innovation och kreativitet. Utvecklingen ställer dock nya krav på hur kontoren är utformade och var de ligger. Kontoret måste bidra med ett mervärde för att det ska vara värt för anställda att resa dit. Vi tror att vinnaren är moderna kontor i attraktiva områden i våra större städer, och där det finns ett utbud av restauranger och annan service i området. Här är våra satsningar i Gårda i framkant: Kineum som blir en hybrid mellan kontor och hotellupplevelse, och Gårda Vesta som utvecklas till Göteborgs första WELL Building-certifierade kontor med fokus på medarbetarnas välmående.

### Kundanpassat i Sveriges logistikhuvudstad

Fastigheten Arendal, som utgör merparten av vår förvaltningsportfölj inom industri/logistik, är belägen i Nordens mest strategiska och byggintensiva logistikområde. Närheten till Volvo och hamnen gör området attraktivt

för partners och underleverantörer till fordonsindustrin. Samtidigt är det allt fler branscher, varav flera inom den digitala handeln, som fått ett ökat behov av logistikytor i pandemins spår. Vi äger totalt 300 000 kvm uthyrningsbar yta i området. Största hyresgäster är bolag inom Volvokoncernen eller deras underleverantörer. Bland hyresgästerna finns även DFDS, DHL, Plasman (f.d. Plastal), SSAB och Emtunga.

Att området är attraktivt visas av att nästan hela beståndet är uthyrt. Den ekonomiska vakansen är cirka 5 procent, vilket innebär att utvecklingen av befintliga fastigheter sker i samarbete med befintliga kunder. Under 2020 investerade och byggde vi till för 34 mkr för våra hyresgäster i Arendal. Förbättringarna gällde främst kund anpassning av lokalerna samt olika energiprojekt. Vi har även 787 000 kvm utvecklingsbar mark i området varav 310 000 kvm omfattar JV-samarbetet med Bockasjö. En exploatering sker i samråd med hyresgästerna och byggstart sker efter signerat hyresavtal, på vår egenägda mark.

Under 2020 påbörjade vi värdeskapande fastighetsbildning i Arendal där varje byggnad ska styckas av och bli en egen fastighet. Syftet är att underlätta vår förvaltning vid bland annat investeringar och hyresgäst Anpassningar, samt underlätta vid värdering. Lantmäteriförrättning och genomförande beräknas ske under 2021.

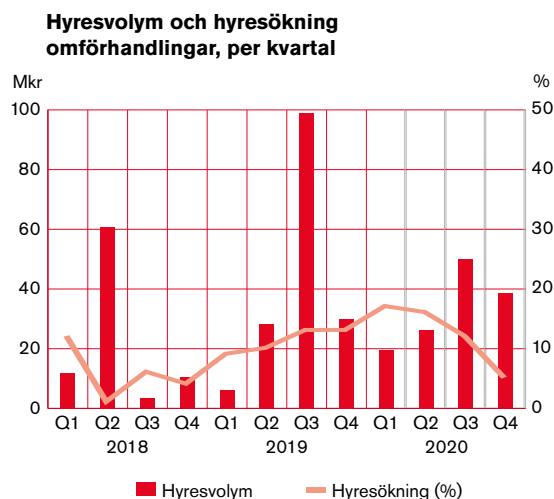
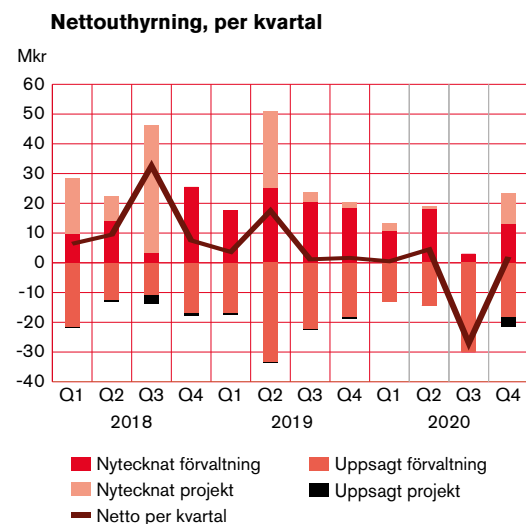
När vi förvärvade Arendal sköttes den tekniska förvaltningen av externa parter. Efter tre år i egen förvaltning börjar vi nu se effekterna. Vi har bland annat genomfört ett flertal energiprojekt som medfört kraftigt sänkt energianvändning och därmed lägre mediakostnader. Vi bedömer dessutom att det finns fler besparingar att göra framgent.

### Platzers fastighetsbestånd i korthet

|                               | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Antal fastigheter*            | 69      | 68      | 70      | 68      | 70      |
| varav projektfastigheter      | 22      | 22      | 23      | 24      | 16      |
| Total uthyrningsbar yta, kvm* | 827 000 | 825 000 | 825 000 | 805 000 | 801 000 |
| Totalt fastighetsvärde, mkr** | 22 575  | 20 479  | 18 388  | 15 559  | 13 615  |
| varav de tio största, mkr     | 12 520  | 10 990  | 9 300   | 8 250   | 7 400   |

\* Inklusive delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag.

\*\* Exklusive delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag.



Det råder byggboom i Göteborg av sällan skådat slag. När stadskartan ritas om gäller det att bygga klokt och gjuta härliga energier i kvarteren. För oss innebär det att vi tar oss an allt från enskilda fastigheter till omvandling av hela stadsdelar och logistikområden.

## En projektportfölj som växer med staden

Genom nyproduktion eller utveckling av befintliga fastigheter vill vi skapa miljöer som gör göteborgarna ännu lite stoltare och besökarna ännu mera nyfikna. När vi äger, förvaltar eller utvecklar en fastighet tar vi därför ansvar för att utveckla stadsrummet omkring. Ett tydligt exempel är Gårda. Här arbetar vi målmedvetet för att skapa en stadsdel som är tryggare och trevligare under dygnets alla timmar.

Parallellt samarbetar vi med andra fastighetsägare för att knyta samman Gårda med arenaområdet och centrum, vilket är helt i linje med stadens vision. Bland annat planerar vi att finansiera en busslinje tillsammans med NCC med flera.

Mobiliteten är en central fråga i alla våra projekt. De fastigheter som vi vill äga långsiktigt ligger alla i anslutning till bra kommunikationer och ska ha goda förutsättningar för hållbart resande. I Arendal och Torslanda är mobiliteten förstås en avgörande del av affären. Under våren bildade vi ett joint venture med Bockasjö för att utveckla Sörreds Logistikpark. Sammantaget kan man säga att vi ligger i mycket bra fas med planlagd industri- och Sveriges bästa industriläge.

Under 2020 tuffade våra större projekt på som förväntat och en större del av värdetillväxten kom från våra utvecklingsprojekt. Därmed lever vi upp till ambitionen att tillväxten ska vara cirka 2,5 mdkr årligen varav hälften ska komma från egna utvecklingsprojekt. Med facit i

hand kan vi konstatera att det har varit rätt tider att projektutveckla, och att vi har legat rätt i cykeln och lyckats hyra ut och färdigställa projekten i en tid när efterfrågan varit god.

### Gårda

I Gårda växer en ny stadssiluett fram i ett av stadens bästa lägen. Våra två nybyggnadsprojekt kommer att utgöra nav i stadsdelen och bidra till att göra Gårda till en ännu mer levande destination.

Gårda Vesta nådde under hösten skedet "tätt hus". Just nu pågår arbete med invändiga kontorsanpassningar och utemiljön. Byggnaden är ett av Göteborgs högsta kontorshus och har en total yta om 27 000 kvm. Projektet följer tidplan och i december flyttade Skatteverket in som första hyresgäst. Uthyrningsgraden är 93 procent och löpande under 2021 kommer även Länsförsäkringar, Länsförsäkringar Mäklarservice, Aros Kapital och Rejlers att flytta in.

Det är inte utan stolthet vi konstaterat att Gårda Vesta är det enda jubileumsprojektet som kommer att vara inflyttat och klart till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Färdigställandet av Gårda Vesta innebär också att norra Gårda får sitt första torg – en ny mötesplats med restauranger i gatunivå. Samtidigt kommer hyresgästmixen att komplettera klustret av offentliga aktörer i norra Gårda.

Även projektet Kineum fortskrider enligt plan. Just nu pågår stomarbeten i huvudbyggnaden samt i intilliggande



### Rollin' Bistros har öppnat en 500 kvm stor restaurang i Gamlestadens Fabriker. Berätta!

Precis, vi ville ha en lokal med själ och känsla där vi kunde servera god mat, cocktails till skön musik och göra vår grej. Då frågade Platzer oss om vi ville ta över den k-märkta fabrikslokalen. Vår första reaktion var: "Det är det här vi har letat efter hela tiden!" Under hösten har vi bland annat samarbetat med Wine Mechanics och ölbryggeriet Spike som

ligger i området. Folk säger att Gamlestaden är det nya centrum, men jag tror att snarare att det kommer att vara ett urbant område med unika koncept som människor aktivt väljer att ta sig till.

### Ni har sedan tidigare en restaurang på Lindholmen. Hur hamnade ni där?

Vi började som en food-truck i Kalmar, men kände att vi ville ta konceptet vidare och flyttade till Göteborg. Efter ett tag

frågade Sigma, som är hyresgäst i fastigheten Lindholmsspiren 9, om vi ville öppna en restaurang i deras lokaler. Samarbetet stärktes successivt och vi trivs fortfarande jättemycket. Lindholmen är väldigt business och futuristiskt med mycket coolt som händer bakom fasaderna – ibland passerar till exempel en självkörande bil.

Giovanna Lögdahl är en av två delägare till Rollin' Bistros



parkeringshus. Kineum blir en 27 våningar hög hybrid mellan kontor och hotellupplevelse med allt från butiker, pool club, restauranger och en stor sal för konferenser och event. Under året tecknade vi hyresavtal med IFM och techbolaget Wint Group, vilket innebär att 82 procent av projektet är uthyrt. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 procent vardera. NCC kommer också flytta sitt Göteborgskontor till den nya byggnaden. Största hyresgäst är ESS Group som kommer att utveckla hotellkonceptet Jimmy's med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. Denna strävan förändras inte av att hotellnäringen och dess aktörer nu är under stark press med anledning av coronapandemin, utan både vi och NCC gör bedömningen att läget kommer att ha hunnit förbättrats igen innan projektet står färdigt 2022.

### Gamlestaden

Gamlestaden ligger endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central och är minst sagt "up and coming". Det är en historisk stadsdel i förvandling som kommer att få än mer av stadskaraktär de närmaste tio åren.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden, bland annat Gamlestads torg som blivit en profilbyggnad för stadsdelen. Här finns bland annat Västtrafiks nya resecentrum som inom några år kommer att passeras av 40 000 personer varje dag. I september öppnade restaurangen Hyaku Sushi, inspirerat av Tokyos levande tunnelbanestationer, en trappa ner. Under året flyttade även de första personerna in i PEABs nya bostäder vid den nya bryggan och det planeras även för student- och trygghetsboenden intill torget.

Alldeles i närheten ligger charmiga Gamlestadens Fabriker, ett av våra stora utvecklingsområden med industribyggnader från såväl 1700- som 1950-tal. Det var här kullagret utvecklades och den första Volvon byggdes. Inom de närmaste åren ska den tidstypiska arkitekturen varvas med nya byggnader med sammanlagt 300 bostäder och 3 500 arbetsplatser. Det planeras även för nya restauranger, matbutik, café och service. Under hösten öppnade street-foodrestaurangen Rollin' Bistros i pannrummet från 1903. Detaljplanen

för Gamlestadens Fabriker har varit ute på granskning och är nu godkänd i Byggnadsnämnden. Planen väntas vinna laga kraft i början av 2021. 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.

Vår tredje fastighet i Gamlestaden är Bagaregården där vi tecknade planavtal för att under 2021 starta ett detaljplanearbete gällande förtätning om totalt 60 000 kvm blandstad.

### Södra Änggården

Vi är största fastighetsägare i norra Högsbo, eller Södra Änggården som vi valt att kalla det 300 000 kvm stora området mellan centrum och havet. Här planeras bland annat 2 000 nya bostäder, skolor och kommersiella lokaler.

Vi har sedan tidigare tecknat avtal om försäljning av bostadsbyggrätter till 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. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Affären är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker under senare delen av 2023.

Kommunfullmäktige tog i april beslut om detaljplanens antagande, vilken senare överklagades av Pågen. I januari meddelade mark- och miljödomstolen att överklagan avslogs. Sista instans; mark- och miljööverdomstolen, har i februari fått in en ny överklagan från Pågen. Besked om domstolen ger prövningstillstånd eller ej väntas komma under våren 2021.

### Lilla Bommen/Gullbergsvass

Området mellan centralstationen och älven är under kraftig omdaning. Närheten till vattnet och centrum – och Göteborgssymboler som Läppstiftet, operan och nya Hisingsbron – gör området till framtidens kanske mest attraktiva kontorsläge. Vår ambition är att göra Lilla Bommen till ett riktigt spännande, centralt affärsdistrikt med levande bottenvåningar och gångavstånd till centrum och handel.

Vår option på att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där

## Vi arbetar 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: I Gullbergsvass har huset på Kämpegatan 3–7 gått från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika önskemål och behov.

### Projektutveckling (PU)

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

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

### Stadsutveckling (SU)

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

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

nuvarande Götaälvbron ligger placerar oss mitt i handelssernas centrum. Byggstarten för dessa byggrätter kan ske i anslutning till rivningen av bron som påbörjas under 2021. I hjärtat av Lilla Bommen planerar vi även att utveckla fastigheten Gullbergsvass 1:1 med såväl exklusiva kontor som restauranger och service.

Under året slutfördes arbetet i fastigheten Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor. Projektet omfattade ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. I och med fastighetsutvecklingsprojektet har Gullbergsvass fått tillskott av flera nya restauranger och lokaler som ger liv och ökad attraktivitet i området. Samtliga kontorsytor var uthyrda innan projektet var färdigställt.

### Centrum

På Skeppsbron samäger vi Merkur från 1897 tillsammans med Bygg-Göta. Här uppförs nu en ny, omsorgsfullt gestaltad byggnad om 5 400 kvm kontor som kommer att skapa en kontrastrik helhet. Under året nådde stommen sin slutgiltiga höjd och arbeten med fasader påbörjades. Sedan tidigare har reklambyrån Forsman & Bodenfors tecknat ett avtal om totalt 3 350 kvm. Restaurangtytor i bottenplan kommer att bidra till en levande stadsdel även efter kontorstid.

### Mölndal, Södra Centrum och Mölndalsåns dalgång

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

Vi äger och förvaltar fem fastigheter i området och kommer även att ha möjlighet att förvärva NCCs kommande projektfastighet MIMO i Mölndals innerstad när den färdigställs. Färdigställandet är beräknat att ske under 2022 och 2023.

Almedals Fabriker är ett före detta industriområde strax söder om Liseberg. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning. Vi äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt

för ökad exploateringsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, startade under 2019.

### Torslanda/Arendal

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

Här har vi detaljplanlagda byggrätter med möjlighet att uppföra drygt 70 000 kvm BTA för logistik och industri. I Torslanda bildade vi under året det gemensamma bolaget Sörreds Logistikpark tillsammans med Bockasjö. Samarbetet, där Platzer blir långsiktig ägare, omfattar 130 000 kvm BTA. Totalt kan vi uppföra cirka 200 000 kvm skräddarsydda logistikbyggnader i första etappen. Markförberedande arbeten har inletts för att korta tiden från byggstart till inflyttning. Det pågår även planarbete för att skapa ytterligare byggrätter.

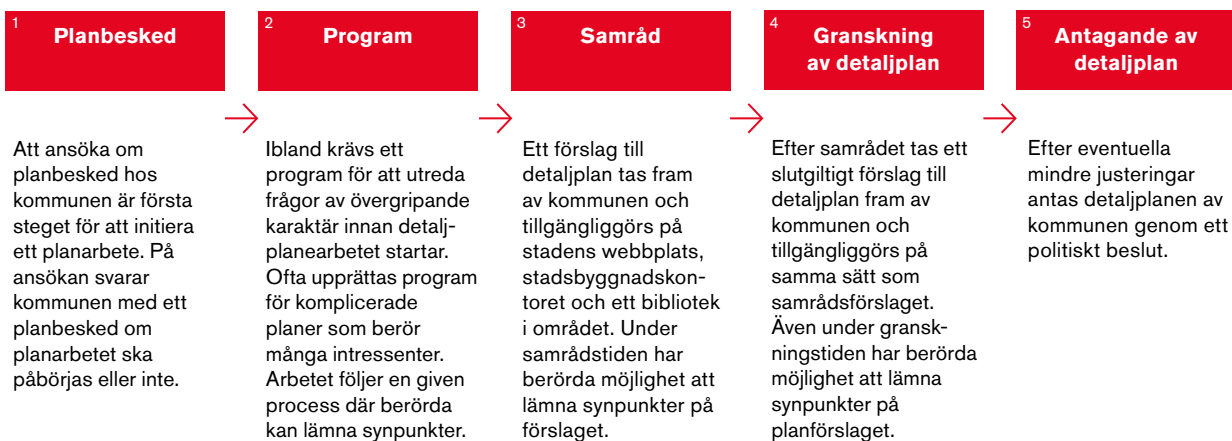
Hamnens utveckling är avgörande för våra egna logistiksatsningar, men också för hela Sveriges näringsliv. Under året tecknade vi en avsiktsförklaring med Göteborgs Stad i syfte att utöka hamnen i Arendal. Parterna är Platzer, Fastighetskontoret, Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs hamn.

Trots pandemin upplever vi ett stort intresse för moderna logistiklokaler och uthyrning av projekterade områden pågår för fullt. Vid tecknat hyresavtal står vi redo att starta projektet och fortsatt förvalta områdets potential.



Innan vi startar ett projekt säkerställer vi alltid en betryggande uthyrningsgrad. Även i projekt med många år kvar till inflyttning har vi en hög uthyrningsnivå, vilket indikerar en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler.

## Så går planprocessen till



## Pågående större projekt

| Fastighet               | Typ <sup>1)</sup> | Befintlig yta LOA, kvm | Ny yta LOA, kvm | Total investering inkl. mark, mkr <sup>2)</sup> | Varav kvar att investera, mkr | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, mkr <sup>3)</sup> | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Gullbergsvass 1:1       | FU                | 16 000                 | -               | 1 003                                           | 183                           | 849                 | 53                            | 46                | Q4 2022      |
| Gullbergsvass 5:10      | FU                | 11 900                 | 1 600           | 564                                             | 0                             | 881                 | 45                            | 99                | Q4 2020      |
| Gårda 2:12, Gårda Vesta | PU                | -                      | 27 000          | 1 160                                           | 186                           | 1 375               | 83                            | 93                | Q4 2021      |
| Gårda 16:17, Kineum     | PU/FU             | 16 000                 | 26 000          | 1 942                                           | 648                           | 1 653               | 136                           | 82*               | Q3 2022      |
| <b>Totalt</b>           |                   | <b>43 900</b>          | <b>54 600</b>   | <b>4 669</b>                                    | <b>1 017</b>                  | <b>4 758</b>        | <b>317</b>                    |                   |              |

## Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

| Fastighet                      | Typ <sup>1)</sup> | Befintlig yta LOA, kvm | Ny yta LOA, kvm | Total investering inkl. mark, mkr <sup>2)</sup> | Varav kvar att investera, mkr | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, mkr <sup>3)</sup> | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Inom Vallgraven 49:1, Merkur** | PU                | -                      | 5 400           | 266                                             | 113                           | 393                 | 18                            | 62                | Q4 2021      |
| Sörred 8:12***                 | PU                | -                      | -               | 357                                             | 98                            | 259                 |                               |                   | Q4 2021      |
| Sörred 7:21***                 | PU                | -                      | -               | 76                                              | 27                            | 49                  |                               |                   | Q3 2022      |
| <b>Totalt</b>                  |                   | <b>-</b>               | <b>5 400</b>    | <b>699</b>                                      | <b>238</b>                    | <b>701</b>          | <b>18</b>                     | <b>62</b>         |              |

## Möjliga utvecklingsprojekt

| Fastighet                                                       | Typ <sup>1)</sup> | Fastighetstyp     | Ny yta BTA, kvm        | Projektfas       | Möjlig byggstart <sup>4)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|
| Syrhåla 2:3                                                     | PU                | logistik/industri | 14 600                 | detaljplan finns | 2021                           |
| Syrhåla 3:1                                                     | PU                | logistik/industri | 60 000                 | detaljplan finns | 2021                           |
| Arendal 764:720, Arendals kulle                                 | PU                | logistik/industri | 14 000                 | detaljplan finns | 2021                           |
| Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker                           | SU/PU/FU          | blandstad         | 100–120 000            | detaljplan pågår | 2021                           |
| Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper) | SU/PU             | blandstad         | cirka 200 000          | detaljplan pågår | 2021                           |
| Krokslätt 34:13                                                 | FU/PU             | kontor            | 10–15 000              | planbesked finns | 2021                           |
| Skår 57:14, Almedals Fabriker                                   | FU/PU             | kontor            | 25 000                 | detaljplan pågår | 2022                           |
| Bagaregården 17:26                                              | SU/PU/FU          | blandstad         | 60 000                 | planbesked finns | 2022                           |
| Gullbergsvass****                                               | PU                | kontor            | 43 000                 | detaljplan finns | 2022/2023                      |
| <b>Totalt</b>                                                   |                   |                   | <b>526 600–551 600</b> |                  |                                |

\* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

\*\* Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

\*\*\* Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 130 000 kvm LOA.

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

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

<sup>1)</sup> Se förklaring på s. 33.

<sup>2)</sup> I total investering inklusive markvärde ingår ingående värde samt investering i fastighetsutveckling.

<sup>3)</sup> Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställt.

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





Läget, läget och läget. Även om uttrycket ofta används skämtsamt är lägesfaktorn avgörande i fastighets-sammanhang. Oavsett om det gäller bostäder, fritidshus, butiker eller kontor. Som ledande fastighetsägare har vi dock en möjlighet som andra inte har: Vi kan påverka läget.

## Ett område för varje behov

Våra fastigheter finns i många delar av Göteborg. Områdenas profil varierar och lockar därför företag med olika typer av behov. Några områden har redan en tydlig inriktning, andra är under omvandling. För att underlätta för kunderna att hamna rätt har vi delat in våra områden i fyra kategorier som bygger på såväl hårda som mjuka parametrar. Under 2021 kommer vi att fortsätta arbeta med att utveckla vår områdesprofilering utifrån denna modell.

Att utveckla hela områden är också en viktig del i vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Vi har därför utsett områdesansvariga medarbetare med uppgift att vara drivande i det arbetet. Målet är att kunna erbjuda varje hyresgäst inte bara en lokal, utan också en miljö som bidrar till kundens affärsnytta.





Resecentrumet på Gamlestads torg invigdes 2018. Fastigheten innehåller kontor, serviceytor, vänthallar, apotek, caféer samt Världslitteraturhuset – stadsdelens nya bibliotek och kulturhus.

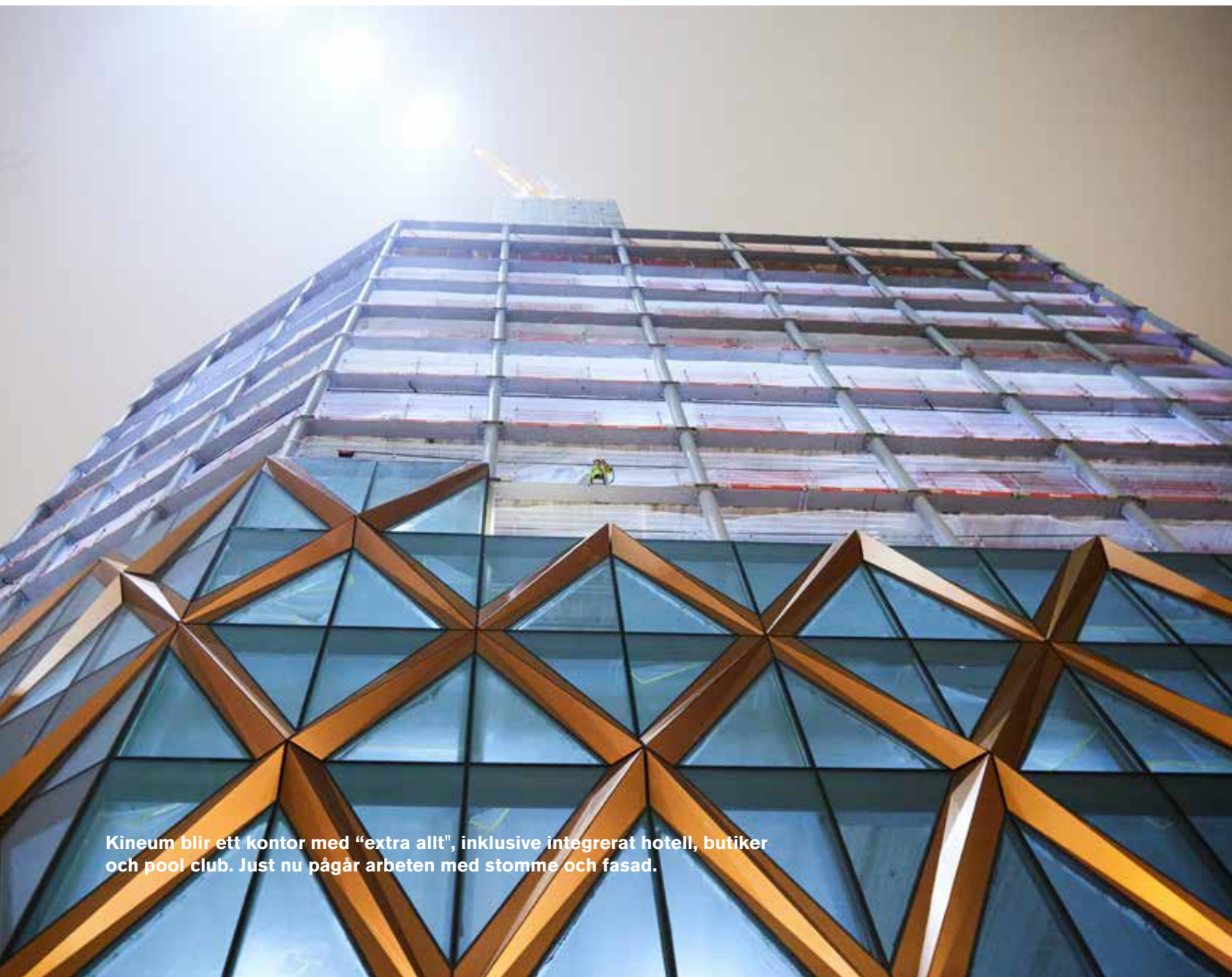


Våra varumärken är så långt ifrån fluff man kan komma. Vissa består av flerhundraårigt tegel, andra utgör nya dynamiska stadsdelar. Du ser dem på både makro- och mikronivå. Ibland som ett maffigt landmärke på håll, ibland som den lilla logotypen på en konferenspenna.

## Varumärken som går att ta på

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

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



Kineum blir ett kontor med "extra allt", inklusive integrerat hotell, butiker och pool club. Just nu pågår arbeten med stomme och fasad.





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.

## GAMLE STADS TORG

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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**

## KVARTERETT

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Efter ombyggnationer är den välkända hörnfastigheten på Polhemsplatsen idag en mötesplats öppen för alla. Hyresgäster och besökare möts av en härlig reception och ljusgård som sträcker sig genom huset.

**Befintlig fastighet**



ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Världshuset på Packhuskajen är ett tidigare rederikontor, beläget på platsen för ett franskt värdshus från 1700-talet. Den pam-piga byggnaden rymmer numera moderna kontor i ett av stadens bästa lägen.

**Befintlig fastighet**

## tennet

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Med moderna kontor, restaurang och konferensanläggning är Tennet en viktig pusselbit i utvecklingen av området kring den nya Hisingbron. Byggnaden stoltserar även med högsta miljöcertifiering.

**Befintlig fastighet**

## GAMLESTADENS FABRIKER

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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

**Befintlig fastighet + Projekt**

## MERKUR

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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**



ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Lite större, lite färgstarkare, lite självsäkrare. Kineum i Gårda blir en 27 våningar hög hybrid där kontor och hotell integreras till en destination som lever hela dygnet.

**Befintlig fastighet + Projekt**

## GÅRDA VESTA

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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

**Projekt**

## SÖDRA ÄNGGÅRDEN

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

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

**Stadsdel**

## GAMLE STADEN

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I Gamlestaden tar Platzer ett större grepp om en hel stadsdel. I nära samverkan med andra aktörer utvecklar vi områdets historiska fabriksbyggnader och kompletterar med resecentrum, bostäder och kontor.

**Stadsdel**

## Almedals Fabrik

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

I de vackra tegelbyggnaderna från 1800-talet huserar kreativa verksamheter inom bland annat musik, filmproduktion och inredning. Här utvecklar vi nya byggnader som berikar och stärker det befintliga.

**Stadsdel**

## SÖRREDS LOGISTIKPARK

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Två tomter, en logistikpark. Göteborg är överträffat när det gäller logistik i Skandinavien. Nära hamnen på Hisingen utvecklar vi Sörreds Logistikpark, ett hälftenägt JV-bolag mellan Platzer och Bockasjö.

**Område**

## ARENDAL

ϱ GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Arendals kulle är en sällan skådad chans att etablera sig i Göteborgs absoluta logistikcentrum. Här ska vi uppföra en lager- och logistikbyggnad med bilindustrin och Nordens största hamn som grannar.

**Område**

Transaktioner har historiskt bidragit stort till vårt värdeskapande. Vårt fokus är centrala lägen och knutpunkter med god tillgänglighet, områden där Göteborg växer samt attraktiva lägen för logistik och industri. Under 2020 stärkte vi våra positioner i centrala Göteborg.

## Stärkta positioner i centrum

Transaktioner stod under många år för en mycket stor del av vårt värdeskapande. Men när fastighetspriserna steg och direktavkastningskraven sjönk skiftade vi delvis fokus till fastighets-, projekt- och stadsutveckling. Under coronapandemin minskade volymen genomförda transaktioner. Vi lyckades ändå stärka våra positioner i centrala Göteborg genom ett strategiskt förvärv. Transaktioner är en fortsatt viktig del i vår verksamhet och vi är ständigt beredda att agera när tillfälle ges.

### Försäljningar av fastigheter

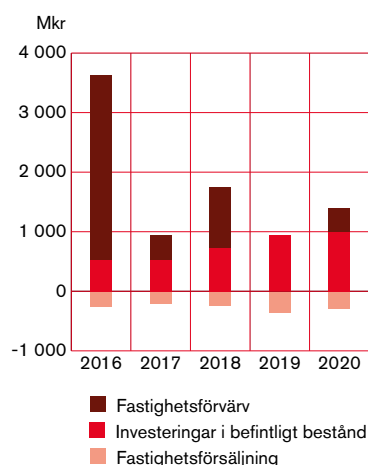
En av våra prioriterade åtgärder är att förstärka vårt erbjudande inom logistik och industri. I syfte att utveckla fastigheterna Sörred 7:21 och

8:12 bildade vi därför ett gemensamt bolag med Bockasjö AB, Sörreds Logistikpark Holding AB, som successivt tog över ägandet av fastigheterna. JV-bolaget startade sin verksamhet i juni med markförberedande arbeten på våra tidigare helägda fastigheter.

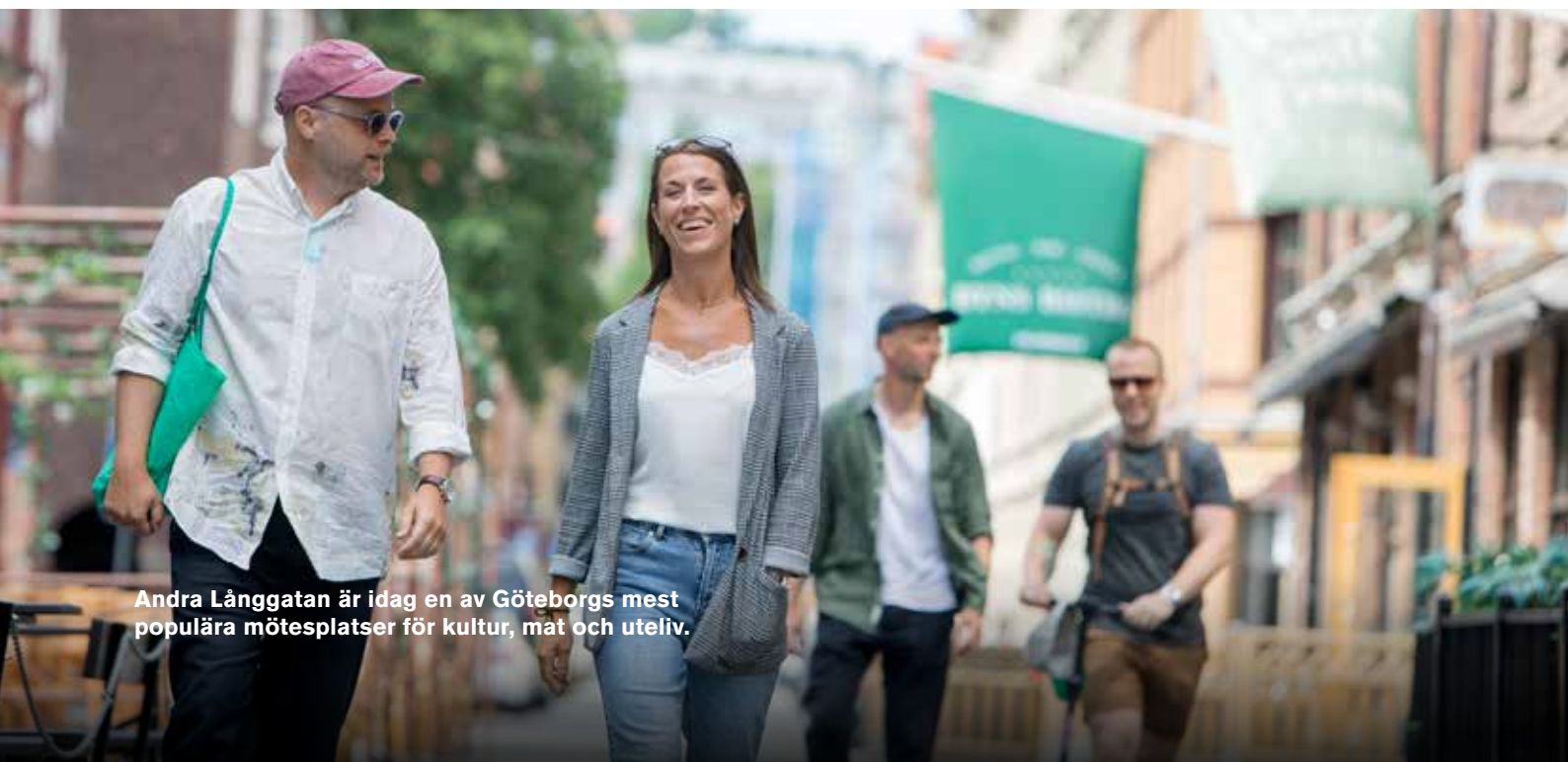
### Förvärv av fastigheter

Under tredje kvartalet förstärkte vi vår position i centrala Göteborg genom förvärvet av fastigheten Inom Vallgraven 54:11, i Göteborg känd som Elite Plaza hotell. Fastigheten som är en välkänd Göteborgsbyggnad är på 7 100 kvm som uppfördes mellan åren 1887–1889 för Brand- och Livförsäkringsbolaget Svea. Efter omfattande renovering är huset sedan 1999 uthyrt till SSRS Hotel (Elite Plaza hotell).

Investeringar och transaktioner



Andra Långgatan är idag en av Göteborgs mest populära mötesplatser för kultur, mat och uteliv.



Vi har en större andel miljöcertifierade fastigheter än något annat börsnoterat fastighetsbolag på vår marknad. Certifieringarna minskar vår miljöpåverkan och gör oss mer attraktiva för både hyresgäster och investerare.

## Ett bestånd i ständig utveckling

Vi äger, förvaltar och utvecklar 69 fastigheter om totalt 827 000 kvm inklusive intresseföretag. Under 2020 förvärvade vi en fastighet i centrala Göteborg samt sålde två fastigheter i Torslanda till vårt JV-bolag med Bockasjö, där Sörreds Logistikpark ska utvecklas (se s. 34). Dessutom startades inflyttning i vår stora kontorsfastighet Gårda Vesta som också är vår första WELL Building-certifierade byggnad.

Vid utgången av 2020 var 90 procent av våra förvaltningsfastigheter miljöcertifierade. Vid samma tidpunkt hade vi 22 projektfastigheter.

### Fakta om fastighetsbeståndet

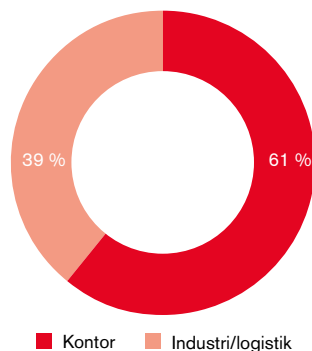
Vårt fastighetsbestånd är indelat i kontorsfastigheter samt logistik- och industrifastigheter. Fokus ligger på centrala Göteborg, i knutpunkter samt i områden där staden växer. Kontorsfastigheterna är uppdelade i tre geografiska segment med tonvikt på centrala Göteborg. Här finns våra starkaste positioner i Älvstaden, Gamlestadens och Gårda.

Våra logistik- och industrifastigheter finns i mindre centrala delar av staden, nära viktiga transportleder. Vår starkaste position inom logistik och industri har vi i Arendal och Torslanda i direkt närhet till Göteborgs hamn.

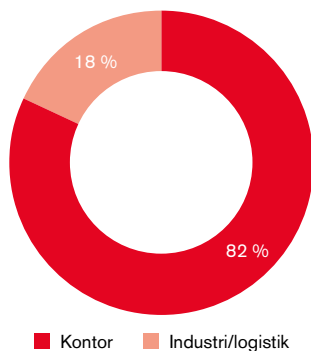
Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vi genomför löpande intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter baserad på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt. Vid årets slut gör vi också en extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet, vanligtvis cirka 30 procent av fastigheternas totala värde. Under 2020 har 60 procent av fastigheternas totala värde värderats av extern värderare.

För ytterligare information om vårt fastighetsbestånd (se s. 75 "Intjäningsförmåga" samt s. 134–135 "Fastighetsförteckning").

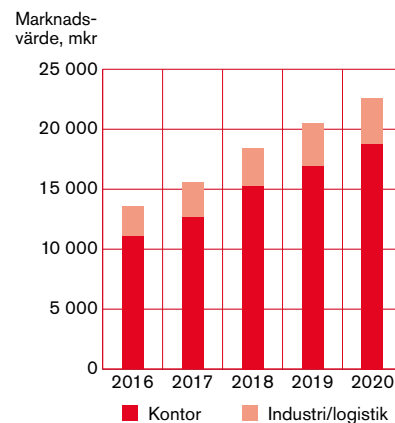
Fastighetsbeståndet fördelat på kontor och industri/logistik, yta



Fastighetsbeståndet fördelat på kontor och industri/logistik, värde



Fastigheter uppdelat på kontor och industri/logistik





# Hållbarhet

En tidig morgon vid kajen och de flesta göteborgare är på väg till jobbet. Bakom byggplanket skymtas fastigheten på Packhuskajen 6 som är fullt uthyrd till Domstolsverket, Hovrätten för Västra Sverige.





**Att utveckla hållbara områden med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Ungefär så brukar vi sammanfatta vår idé om hållbarhet. För att lyckas krävs en grund av sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst ett stort gäng duktiga kolleger.**

## Stor påverkan på staden, liten påverkan på planeten

Vi arbetar med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Att tyngdpunkten ligger på att skapa hållbara stadsdelar speglas i vår vision: Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Som en av stadens största fastighetsägare har vi naturligtvis goda möjligheter att påverka arbetsvardagen i staden. Även om vi inte riktigt är framme kan vi konstatera att vi fortsätter att närma oss visionen. Under 2020 hamnade Göteborg på sjätte plats när företaget Future Learn rankade världens bästa städer att jobba i. De senaste fyra åren har Göteborg dessutom utsetts till världens mest hållbara destination enligt Global Destination Sustainability Index.

### Vi bidrar till Globala målen

För att säkerställa relevansen i våra satsningar har vi valt FNs modell Globala målen som utgångspunkt för vårt hållbarhetsarbete. Modellen är ett vedertaget verktyg för bolag som vill bidra till en hållbar utveckling. Det innebär att Globala målen även fungerar som ett gemensamt språk och ramverk, vilket gör det enklare för oss att jämföra oss med och inspireras av andra aktörer.

Även om vi stödjer samtliga FNs hållbarhetsmål har vi valt att prioritera att arbeta med mål 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.



### 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 (medarbetare, chefer, företagslednings, styrelse och valberedning). Arbetet går i linje med FNs delmål "Säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande" (se s. 17).



### 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 omställning i energisystemet. Arbetet är i linje med delmålet "Öka andelen förnybar el i världen".

2020 var 99,9 procent av all vår köpta energi från förnybara källor.

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.



### Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Eftersom människor har sin arbetsplats i våra fastigheter är trygga och säkra arbetsmiljöer extra viktigt 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. 47).

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 fastighets-transaktioner. Vi strävar efter att all vår finansiering ska vara grön på sikt. Vid utgången av 2020 var vår andel grön finansiering 52 procent. Under året gröncertifierades också vår aktie. Den externa granskningen av Cicero visade att 91 procent av Platzers hyresintäkter, och 98 procent av våra investeringar, var gröna.



### Hållbara städer och samhällen

Eftersom vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i arbetar vi naturligt med flera av delmålen – såsom

klimateanpassning, 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 välfungerande och lättillgängliga stadsdelar med grönytor, service och ett härligt myller, dag som kväll. 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 samverkar vi med andra kommersiella och offentliga aktörer i området, bland annat bostadsbolag (se s. 58–59).

### Styrning av hållbarhetsarbetet

Vår hållbarhets- och inköpschef samt ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet. Vår organisation genomsyras även av kärnvärdena Frihet under ansvar, Långsiktig utveckling och Öppenhet. Det innebär bland annat att vi tror på rak kommunikation och på att våra medarbetare ska ha stor flexibilitet att fatta beslut. 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
- Arbetsmiljöpolicy
- Processbeskrivningar av vårt arbetssätt

När våra policyer och riktlinjer uppdateras ser vi till att underrätta medarbetarna genom informationsmöten och intranät. Nya medarbetare genomgår ett introduktionsprogram som berör punkterna ovan (se s. 55). Vi arbetar även efter en gemensam treårig strategisk affärsplan, treåriga fastighetsplaner för samtliga fastigheter samt långsiktiga områdesplaner för områden. Generellt är försiktighetsprincipen vägledande.

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

### Medlemskap och sponsorskap

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, Almaga fastighetsarbetsgivarna, Västsvenska Handelskammaren, CMB, Fabur, BID Gamlestaden, Värmemarknad Sverige och Purple Flag genom Samfälligheten Lilla Bommen. Vi samverkar även med andra fastighetsägare på Lindholmen där vi ingår i en mobilitetsgrupp, samt i Gårda och Södra Änggården där vi ingår i samverkansorganisationer för att skapa livfulla och tillgängliga stadsdelar.

Vi är huvudsponsor till Stiftelsen Berättarministeriet som verkar för att barn och unga ska bli trygga i det skrivna ordet. Vi har även ett engagemang i 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, genom vårt systematiska arbetsmiljöarbete, från entreprenörer och leverantörer samt från energiuppföljningssystemet Mestro.

Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards Core. Du hittar vårt GRI-index på [platzer.se](https://www.platzer.se).



### Skatteverket flyttade in i Gårda Vesta i december. På vilket sätt märker ni att huset är WELL-certifierat?

Det är ju en certifiering som ska främja medarbetarnas välmående, och i Gårda Vesta finns flera lösningar som verkligen känns annorlunda och spännande. Till exempel är trapphuset utformat som en upplevelse med musik, fågelkvitter och modern konst som ska uppmuntra till att välja bort hissen. De stora fönsterpartierna ger bra ljusförhållanden, och vi har också en uteplats mellan de två tornen som gör det möjligt att arbeta delvis utomhus.

### Aktivitetsbaserat och myndighet är kanske inte två ord man brukar förknippa med varandra. Eller?

Faktum är att vi jobbar mer och mer i agila team inom myndigheten, och med det följer ett allt större behov av att mötas digitalt och fysiskt. Därför ser vi väldigt positivt på att lokalerna är moderna och flexibla.

Rickard Fredriksson är lokalstrateg på Skatteverket

Som lokalt förankrat fastighetsbolag med egen personal ute i våra fastigheter och områden är vi i ständig dialog med våra intressenter. De spontana mötena och samtalen kompletteras med strukturerade undersökningar och enkäter samt formella diskussioner och analyser internt.

## Så säger våra intressenter

### Hyresgäster

Vi träffar våra hyresgäster varje dag. Våra kommersiella förvaltare och fastighetsansvariga finns på plats i fastigheterna och är tillgängliga via telefon, mejl, hemsida, sociala medier och Platzers 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.

Med utgångspunkt i förra årets kundundersökning fokuserade vi under 2020 på ökad lyhörddhet och tillgänglighet, vilket också gav effekt i årets mätning. Ett annat exempel på hur vår kunddialog utvecklat oss är den snabba utvecklingen av gröna avtalsbilagor i vilken kunderna varit drivande.



**Restaurang Hyaku på Gamlestadstorg.**

### Medarbetare

Utöver den dagliga dialogen mellan chef och medarbetare sker dialogen främst via vårt intranät, teammöten, utvecklingssamtal, månadsmöten och vår medarbetarundersökning. Vi genomför kontinuerliga utvecklingsinsatser för både medarbetare och ledare. Medarbetarnas drivkrafter visar sig genom de många förbättringsförslag som rör utvecklingen av verksamheten och våra fastigheter.

Genom den årliga medarbetarundersökningen Great Place to Work mäter vi medarbetarnas syn på Platzers utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. I år fick vi över 70 procent på varje del och certifierades därmed som ett Great Place to Work. Mätningen visade dock att vi behöver bli tydligare kring mål och förväntningar, vilket vi också arbetar vidare med.

### 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. Dialogen med aktieägarna ger oss bra underlag för att skapa ekonomiskt 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.

Under senare år har vi noterat ett ökat intresse för gröna investeringar. Det gäller inte minst stora, internationella och institutionella investerare. Som ett resultat av detta intresse har vi valt att gröncertifiera vår aktie.

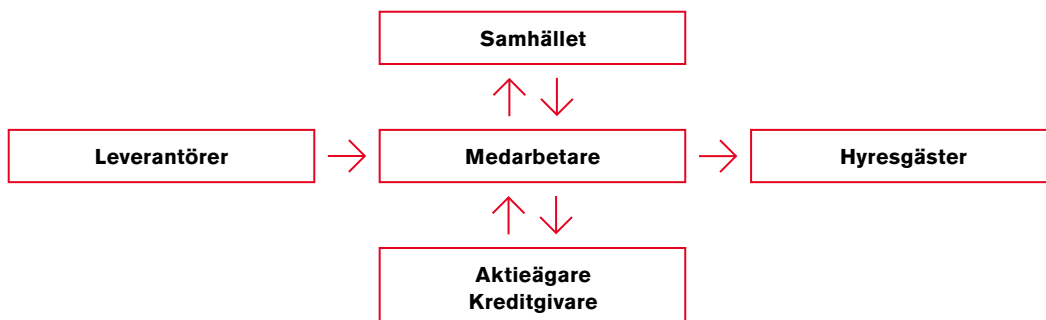
### Kreditgivare

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

Under senare år har vi märkt ett tydligt ökat intresse för gröna investeringar. Detta har bland annat lett till att vi gett ut flera gröna obligationer genom Svensk Fastighets-

### Direkt skapat och fördelat värde, mkr

|                                                                                                     | 2020  | 2019  | 2018  | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| <b>Direkt skapat värde</b>                                                                          |       |       |       |      |      |
| Hyresintäkter                                                                                       | 1 142 | 1 124 | 1 044 | 995  | 687  |
| <b>Fördelat ekonomiskt värde</b>                                                                    |       |       |       |      |      |
| Leverantörer (fastighets- och administrationskostnader exkl. fastighetsskatt och personalkostnader) | 244   | 213   | 198   | 188  | 116  |
| Medarbetare (löner och ersättningar)                                                                | 77    | 68    | 61    | 59   | 53   |
| Styrelse och vd (arvoden och ersättningar)                                                          | 7     | 7     | 7     | 7    | 6    |
| Aktieägare (utdelning)                                                                              | 240   | 204   | 180   | 132  | 96   |
| Kreditgivare (räntekostnader)                                                                       | 200   | 182   | 205   | 195  | 144  |
| Samhället (skatter)                                                                                 | 92    | 160   | 66    | 115  | 82   |



finansiering AB samt att vi kunnat öka andelen gröna lån markant.

### Leverantörer

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

Resultatet av dialogen syns även i form av vårt arbete med att certifiera våra fastigheter. Det vi lär oss inom ramen för en certifiering tar vi ofta med oss till andra projekt. I samtalen med våra leverantörer får vi också kunskap om den tekniska utvecklingen och dess möjligheter, exempelvis möjligheterna med 3D-simulering, vilket kommer att medföra stora resursbesparingar.

### 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. Under 2020 deltog vi även aktivt i diskussionen kring EU-taxonomi, vilken till sin utformning missgynnar svenska fastighetsbolag i

relation med aktörer i övriga Europa. Vårt engagemang har hittills resulterat i att vi allt oftare bjuds in till olika lokala forum. Bland annat var vår vd en av endast åtta inbjudna näringslivsföreträdare när Göteborgs Stad ville diskutera infrastruktur och tillgänglighet.



### Varför valde TietoEVRY att flytta till just Kämpegatan?

Som Sveriges och Nordens största it-bolag hade vi behov av stora lokaler. Vi är ett antal företag som har gått ihop och målet med flytten var att samlokalisera oss. När vi tittade på nytt "boende" satte vi upp ett antal kriterier, bland annat ville vi skapa en attraktiv arbetsplats ur ett medarbetarperspektiv. Det skulle vara ett centralt läge, inspirerande lokaler och man skulle kunna åka dit kommunalt. Kämpegatan är modernt och välkomnande. Lokalerna stödjer även ett verksamhetsanpassat arbetssätt, något som gynnar samarbetet och ger ett effektivt lokalutnyttjande. Vi trivs jättebra, inte minst för att vi har fått sätta vår prägel invändigt, och är stolta över kontoret. Det har verkligen överträffat våra förväntningar!

### Vad tror du om Gullbergsvass utveckling framöver?

Av alla områden vi kikade på tyckte vi att Gullbergsvass kändes roligast, lite mer up and coming. Dessutom är det trevligt med anknytningen till vattnet och gångavstånd till centralen. Jag ser fram emot att Gullbergsvass blir en aktiv del av stan med service och handel. Det kommer att bli fantastiskt här, även om det byggs mycket och är lite rörigt just nu.

Eva Gunnarsson är konsultchef på TietoEVRY





I Gamlestadens Fabriker möts entreprenörer och kreatörer, och inte minst streetfood-sugna göteborgare. Under hösten öppnade Rollin' Bistros en 500 kvm stor restaurang i det gamla pannrummet från 1903.

Hur viktig är en viss hållbarhetsfråga för våra intressenter? Och var har Platzer störst möjlighet att påverka? När vi behöver prioritera mellan olika hållbarhetsfrågor hjälper väsentlighetsanalysen oss att få en överblick.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor och hur vi viktat dem

Väsentlighetsanalysen bygger på dialogen med våra intressenter. Det innebär att modellen stakar ut en riktning för hållbarhetsarbetet samtidigt som den säkerställer att våra prioriteringar sammanfaller med intressenternas. När vi gör analysen tar vi även hänsyn till verksamhetens ekonomiska, ekologiska och sociala påverkan, samt tittar på andra fastighetsbolags hållbarhetsarbete. Under 2019 gjorde vi en fördjupad intressentdialog med våra leverantörer. Vår hållbarhets- och inköpschef gjorde även löpande analyser för att visa ledningen och övriga medarbetare att vi är på rätt väg.

Under 2020 följde vi kontinuerligt utvecklingen med anledning av coronapandemin. Så här mitt i pandemin

visar bland annat Sverigestudiens mätningar att vi tenderar att värdesätta relationer högre än tidigare. Det gäller både hemma och på arbetet. Samtidigt visar samma studie att de grundläggande personliga värderingarna är förhållandevis stabila. Hur pandemin påverkar människors och därmed intressenters åsikter och värderingar är svårt att förutse. Vi har därför valt att inte göra någon större justering av vår väsentlighetsanalys i år.

I nedanstående figur har varje område prioriterats på en skala från ett till sex. 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

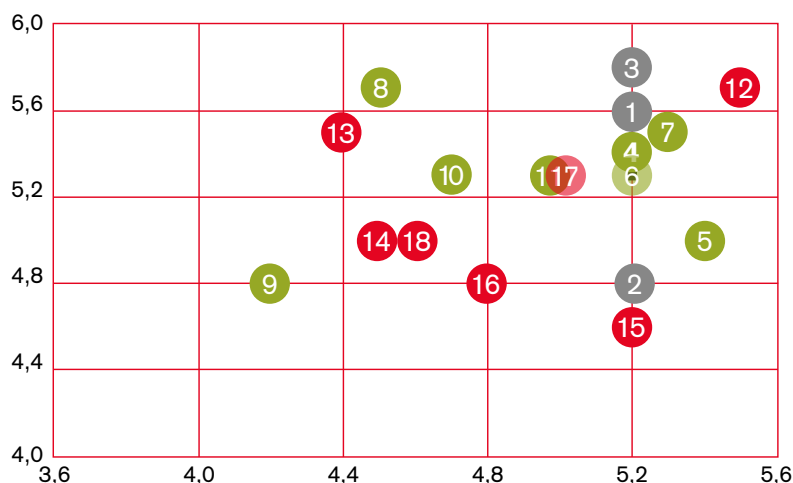
### ● Miljö

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 Platzers 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 frågan



Möjlighet för  
Platzer att påverka

**Små insatser gör stor skillnad när man är en av stadens största fastighetsägare. Med nudging och tekniska åtgärder har vi lyckats minska allt från avfallsmängden till energianvändningen i våra fastigheter.**

## Mindre avtryck på klimat och miljö

Resursanvändningen lokalt påverkar klimatet och miljön globalt. Våra fastigheter belastar miljön under hela sin livscykel, dels i den dagliga fastighetsdriften, dels i samband med fastighets- och projektutveckling. Vårt miljöarbete fokuserar på de områden där fastighetsförvaltningen har störst påverkan, såsom energianvändning, avfallshantering och hållbara materialval vid om- och nybyggnationer. Vi sanerar även inbyggda farliga ämnen och föroreningar i fastighet eller mark.

Energieffektivisering är en självklar del av verksamheten. Det ger inte bara en lägre kostnad för hyresgästen utan minskar också effektbelastningen lokalt i Göteborg och därmed utsläppen globalt.

Vi arbetar även med att minska vår vattenanvändning, vilket dessutom påverkar vår indirekta energianvändning. Under 2020 var minskningen av kallvattenanvändningen drygt 10 procent per kvm.

### Fler gröna hyresavtal

Hyresgästerna står för den största andelen av energianvändningen i våra fastigheter. I så stor utsträckning som möjligt ingår vi avtal med kallhyra så att hyresgästerna endast

betalar för energin som faktiskt används. Vi arbetar också med att tydliggöra energianvändningen och därigenom uppmuntra resurssmart val. Samtidigt vidtar vi tekniska åtgärder för att minska effektuttagen och energianvändningen. Totalt lyckades vi minska energianvändningen 2020 i jämförbart bestånd med 6,6 procent (9,7).

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 avfallshantering eller att välja resurssnåla alternativ vid inköp. Vid årsskiftet 2020 uppgick andelen gröna hyresavtal till 58,3 procent av vårt hyresvärde.

### Forskningsprojekt kring fossilfri uppvärmning

Vi tycker att det är viktigt att få till en fossilfri och resurseffektiv omställning av energisystemet. Därför finns vi med som medlem och medfinansier 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. Inom ramarna för samarbetet tog vi fram en ny färdplan mot fossilfri uppvärmning 2018. Nu fortsätter vi att delta i förverkligandet av planen.

### Ökad materialåtervinning

Huvuddelen av avfallet i en fastighet genereras av hyresgästerna. Vi har därför en löpande dialog för att kunna anpassa antal och typ av avfallsfraktioner efter hyresgästernas behov.

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.

De senaste åren har vi stegvis förbättrat återvinningsgraden och nådde nyligen 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.

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 jämfört med andra fastigheter. Därför är vårt mål att certifiera samtliga fastigheter enligt något av de aktuella miljöcertifieringssystemen. 90 procent (92) av våra förvaltningsfastigheter var certifierade vid årsskiftet. Det gör oss till ett av de börsbolag som har störst andel miljöcertifierade fastigheter.



**Gårda Vesta är miljöcertifierad enligt Breeam.**



**Kallvattenanvändning, totalt, kubikmeter**

|                         | 2020    | 2019    |
|-------------------------|---------|---------|
| Kallvatten              | 248 458 | 279 443 |
| Summa liter per kvm LOA | 302     | 340     |

**Koldioxidutsläpp, ton<sup>1)</sup>**

|                                    | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       | 2016       |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Scope 1 (direkta)</b>           |            |            |            |            |            |
| Egna- samt poolbilar               | 11         | 17         | 47         | 24         | 23         |
| Köldmedier                         | 226        | 382        | 372        | 420        | 212        |
| <b>Summa Scope 1</b>               | <b>238</b> | <b>399</b> | <b>419</b> | <b>444</b> | <b>235</b> |
| <b>Scope 2 (indirekta)</b>         |            |            |            |            |            |
| Fjärrvärme                         | 286        | 316        | 408        | 362        | 339        |
| Fjärrkyla                          | 0          | 0          | 4          | 3          | 3          |
| Fastighetsel                       | 23         | 80         | 135        | 144        | 0          |
| <b>Summa Scope 2</b>               | <b>309</b> | <b>396</b> | <b>547</b> | <b>509</b> | <b>342</b> |
| <b>Summa Scope 1+2</b>             | <b>546</b> | <b>795</b> | <b>966</b> | <b>953</b> | <b>577</b> |
| <b>kg per kvm LOA<sup>2)</sup></b> | <b>0,7</b> | <b>1,0</b> | <b>1,1</b> | <b>1,0</b> | <b>1,2</b> |

**Avfall, ton**

|                                    | 2020     | 2019         | 2018         | 2017         | 2016        |
|------------------------------------|----------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Energiåtervinning                  | *        | 570          | 565          | 611          | 554         |
| Wellpapp                           | *        | 138          | 164          | 183          | 198         |
| Kontorspapper                      | *        | 225          | 178          | 132          | 116         |
| Övrigt utsorterat                  | *        | 292          | 197          | 123          | 95          |
| <b>Summa</b>                       | <b>*</b> | <b>1 226</b> | <b>1 104</b> | <b>1 049</b> | <b>963</b>  |
| <b>kg per kvm LOA<sup>2)</sup></b> | <b>*</b> | <b>1,49</b>  | <b>1,35</b>  | <b>1,30</b>  | <b>2,01</b> |
| <b>Andel utsorterat, %</b>         | <b>*</b> | <b>53</b>    | <b>49</b>    | <b>52</b>    | <b>42</b>   |

**Energianvändning, MWh**

|                                       | 2020          | 2019          | 2018          | 2017          | 2016 <sup>4)</sup> | 2015          | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fjärrvärme                            | 39 850        | 40 777        | 44 894        | 40 439        | 44 729             | 17 993        | 17 301        | 19 262        |
| El                                    | 32 150        | 42 219        | 47 234        | 48 797        | 49 234             | 17 554        | 19 509        | 17 531        |
| Fjärrkyla                             | 2 900         | 3 245         | 3 735         | 2 538         | 3 448              | 2 519         | 3 048         | 2 575         |
| <b>Summa</b>                          | <b>74 900</b> | <b>86 241</b> | <b>95 862</b> | <b>91 774</b> | <b>97 411</b>      | <b>38 066</b> | <b>39 858</b> | <b>39 368</b> |
| <b>kWh per kvm Atemp<sup>3)</sup></b> | <b>82,5</b>   | <b>98,3</b>   | <b>105,2</b>  | <b>104,4</b>  | <b>110,8</b>       | <b>100,4</b>  | <b>109,7</b>  | <b>113,6</b>  |

<sup>1)</sup> 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).

<sup>2)</sup> LOA = Uthyrningsbar yta

<sup>3)</sup> Atemp = Uppvärmad area

<sup>4)</sup> Förvärv av ett stort antal fastigheter för industri och logistik.

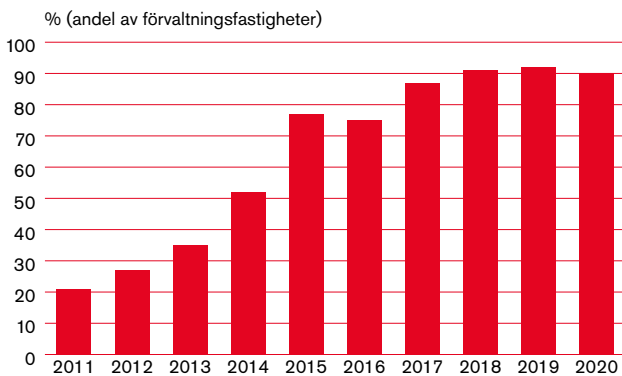
\* Uppgift inte tillgänglig från leverantör vid upprättande av denna årsredovisning.

Platzer satsade på hållbarhet långt innan det blev trendigt. Ofta har vi 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.

## Vår miljöresa 2011–2020

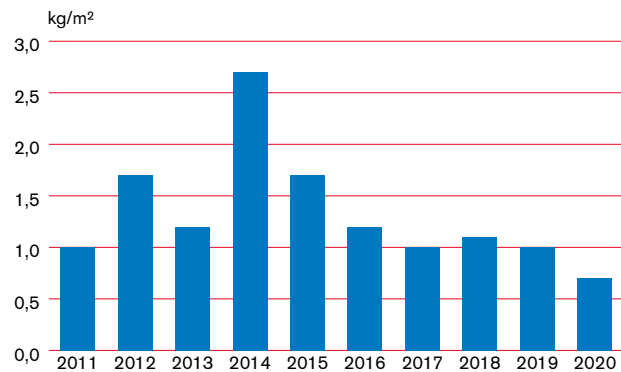
Fastighetsbranschen är en av de branscher där omställningen till hållbarhet gått snabbast. Vi har gått från att fokusera på tekniska lösningar för att minska utsläpp och energianvändning till att ta ett helhetsgrepp om miljöfrågorna. Ofta i samverkan med andra aktörer.

### Miljöcertifierade fastigheter



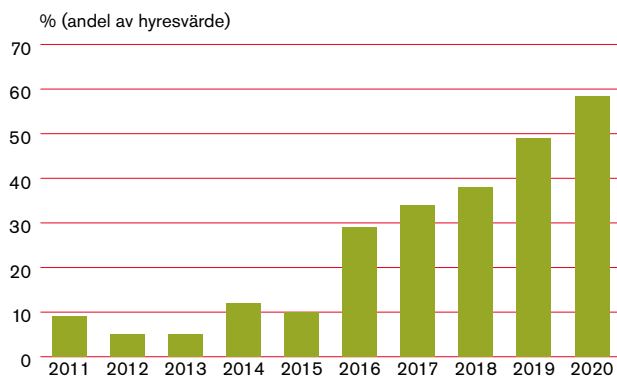
Vi har arbetet med miljöcertifiering i mer än tio år. Idag är 90 procent av våra förvaltningsfastigheter certifierade och vårt miljöavtryck mindre. Det gör oss dessutom mer attraktiva för investerare.

### Koldioxidutsläpp



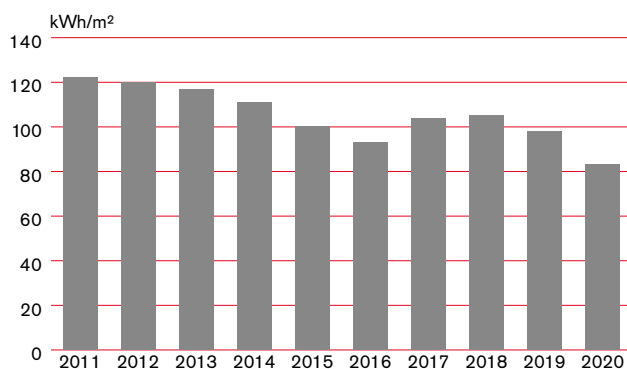
Efter stora insatser runt 2010 har vi under de senaste åren metodiskt arbetat för att ytterligare minska vår klimatpåverkan ytterligare. Det är ett långsiktigt arbete med bestående resultat.

### Gröna hyresavtal



Efterfrågan på gröna hyresavtal har vuxit stadigt under senare år. Idag står gröna hyresavtal för mer än 58 procent av vårt totala hyresvärde.

### Energianvändning



När vi förvärvade vårt fastighetsbestånd i Torslanda och Arendal i slutet av 2016 ökade vår genomsnittliga energianvändning. Efter några år av målmedvetet arbete har användningen minskat med 20 procent.

Nu står det klart att vår aktie kan betraktas som en hållbar investering. Under 2020 har vi, som det andra bolaget i världen, genomgått Ciceros oberoende granskning av ramverk för grön aktie. Sedan tidigare ligger Platzer även i topp bland börsbolagen när det gäller andelen miljöcertifierade fastigheter.

## Platzers aktie är grön

Idag vill kapitalmarknaden investera hållbart. För att underlätta för investerare och kreditgivare att fatta hållbara beslut har vi, med hjälp av Swedbank, tagit fram ett ramverk för grön aktie, det vill säga en genomlysning av våra intäktsströmmar, investeringar och vårt ledningssystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Genomlysningen gäller såväl aktuella som framtida påverkan på miljö, klimat, människor och samhälle. Under hösten har ramverket granskats av forskningsinstitutet Cicero vars second opinions idag är branschstandard inom grön certifiering. Jämfört med ett ESG-index, som bygger på självrapporterande data, innebär Ciceros oberoende granskning alltså ett stort steg mot ökad transparens kring vår klimatpåverkan.

Metodiken bygger på en kvantitativ och kvalitativ analys av verksamheten där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras från grönt till brunt beroende på hur de linjerar med en koldioxidneutral framtid. I utvärderingen bedöms även bolagets styrning och strategier kopplade till hållbarhet. Resultatet visade att 91 procent av Platzers intäktsströmmar och 98 procent av våra investeringar är gröna.

### Fastigheter är en populär grön investering

Precis som tidigare år märker vi av ett stort intresse för fastigheter bland investerare. Delvis beror det på att fastigheter generellt betraktas som en beständig och trygg investering, men också på ett växande intresse för gröna obligationer. Gröna obligationer och gröna banklån innebär ofta bättre investeringsvillkor då det bland annat är möjligt att räkna hem finansieringsrabatter för miljö-

certifierade fastigheter. Inom fastighetsbranschen finns flera etablerade miljöcertifieringar, vilket gör det relativt enkelt att hitta gröna projekt. Det har i sin tur lett till att fastigheter idag står för en betydande andel av den gröna obligationsmarknaden.

Miljöcertifiering garanterar även att vi som bolag tar ansvar för klimat och miljö. Vår ambition är att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade och att all vår finansiering ska vara grön på sikt.

### 5 652 miljoner i grön finansiering

Under 2020 lånade vi 1 726 mkr via sex gröna obligationer genom ramverket för gröna obligationer hos 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. 64).

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 3 926 mkr med gröna banklån, samt beviljade outnyttjade gröna byggnadskreditiv om 1 130 mkr. Det innebär att 52 procent av våra räntebärande skulder har grön finansiering.

### Vilka certifieringar jobbar vi med?

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



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



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.



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.



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).



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.



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





Våra medarbetare tar färjan över till Lilla Bommen, hamnområdet som utvecklas till Göteborgs mest självklara business district.

**En sak visade 2020 tydligt: Vi saknar kontoret och varandra när vi inte ses. Trots distansarbete och en osäker omvärld vittnar våra medarbetare om god stämning och en känsla av gemenskap. Det är skönt att ha i ryggen när vi siktar mot att bli en av branschens bästa arbetsplatser.**

## Ett arbetslag som håller ihop

Arbetsvardagen hamnade i centrum för många under 2020. Så även för oss. Det har om möjligt blivit ännu tydligare att medarbetarna är vår allra viktigaste tillgång, och att det är medarbetarna som driver projekten framåt och finns där för våra kunder.

### Kärnvärdena i praktiken

För att attrahera, behålla och utveckla de mest kompetenta medarbetarna har vi definierat tre kärnvärden som genomsyrar verksamheten.

För oss innebär kärnvärdet *Frihet under ansvar* att leda sig själv och andra, att våga fatta beslut och vara med och påverka företagets framgång oavsett roll i organisationen. Medarbetarna upplever att de har en stor flexibilitet och kan planera arbetslivet utan att bli detaljstyrda, en frihet som gör det möjligt att snabbt möta kundernas behov.

Vi jobbar också med kärnvärdet *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 2020 anställde vi 13 personer (12). Den 31 december var vi totalt 86 medarbetare (79).

### En inkluderande rekrytering

Vi tror på jämställdhet, mångfald i kompetens och på att dra nytta av våra medarbetares olikheter. Därför försöker vi alltid komplettera organisationen med personer med skiftande bakgrund, utbildning och erfarenhet. I våra rekryteringsprocesser strävar vi efter en inkluderande kravprofil med fokus på eftersökt kompetens snarare än snäva kvalifikationer. Vi har inte fullt ut sett de framsteg som vi önskar och vi har en bit kvar innan vi når mångfald inom alla områden.

### På Allbrights gula lista

Varje år granskar Allbrightstiftelsen jämställdhet hos börsbolagen i Sverige genom att titta på andel kvinnor i styrelse, ledningsgrupp och bolaget i stort. I år hamnade Platzer på den gula listan som innefattar börsbolag som har minst en kvinna i ledningsgruppen, men som inte har nått jämställdhet. Vi återfinns på plats 67 (48) av totalt 330 bolag och är inte nöjda förrän vi åter hamnar på den gröna listan, där vi återfanns så sent som ifjol.

I slutet av 2020 hade vi 86 medarbetare (79), varav 41 procent (43) var kvinnor och 59 procent (57) var män. I styrelsen var fördelningen 43 procent (40) kvinnor och 57 procent (60) män. I ledningsgruppen var 38 procent (40) kvinnor och 62 procent (60) män. Personalomsättningen var 7 procent (14). Medelåldern var 41 år (40) och medelantalet anställda under året var 82 (80).

### Så attraherar vi studenter

Kontakten med studenter är central för oss och ger fler talanger möjlighet att upptäcka oss och vår bransch. På så vis hoppas vi kunna positionera oss som en attraktiv arbetsgivare som lockar rätt kompetens även i framtiden. Vi tycker även att det är viktigt att olika aktörer hjälps åt för att säkra kompetensförsörjningen i fastighetsbranschen som helhet och därför deltar vi bland annat i Fastighetsbranschens utbildningsråd.

Under året tog vi emot två praktikanter och fyra sommarjobbare. Dessutom skrev fyra studenter sitt examensarbete hos oss. Antalet praktikplatser och jobb för studenter var färre än föregående år på grund av coronapandemin.

Vi anordnade också studentaktiviteter i mindre grupper utomhus samt digitalt, och genomförde lunchföreläsningar på Chalmers och Fastighetsakademien. Vi är huvudsponsor åt programmet för affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers samt medverkar årligen på högskolans arbetsmarknadsdag VARM. Några av våra medarbetare föreläser på Fastighetsakademien och andra yrkeshögskolor.

### Välkommandet av nya medarbetare

För att våra nyanställda snabbt ska känna sig hemma stadda i rollen och lära känna sina nya kolleger arbetar vi med gemensamma introduktionsdagar. Tanken är att ge en tydlig och likvärdig introduktion av bolaget. Under sensommaren anordnade vi även en social aktivitetsdag för alla våra medarbetare i Södra Änggården som är ett av våra projektområden.

### Kompetensutveckling på alla nivåer

För oss är det självklart att uppmuntra personligt engagemang och upprätthålla rätt kompetens i hela organisationen. 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 2020.

Under året deltog tolv medarbetare i vårt utvecklingsprogram för kommersiella förvaltare som innehåller allt

från förhandlingsteknik till hyresjuridik. Programmet fortsätter under 2021.

Tydliga och kommunikativa chefer är viktiga för både trivsel och resultat. Därför genomgår alla våra chefer en grundutbildning i ledarskap. Vi har även en ledarskaps-policy som fungerar som en gemensam utgångspunkt för samtliga chefers arbete. Med anledning av pandemin anordnade vi digitala chefsforum i syfte att samordna den interna och externa kommunikationen samt bland annat diskutera arbetsmiljöfrågor kopplade till distansarbete.

### Arbetsmiljö och hälsa

Vi tillämpar ett verksamhetsbaserat arbetssätt där man väljer var och hur man jobbar utifrån vad man ska åstadkomma i arbetet. Vårt kontor är i sig en inspirerande miljö med fri utsikt över älven.

Under coronapandemin har vi följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och låtit alla medarbetare jobba hemifrån i största möjliga utsträckning. Vi satsade även på möjligheten att låna hem hårdvara och ergonomiska hjälpmedel vid hemarbete. Inför hösten följde vi upp den fysiska och psykosociala arbetsmiljön via en enkät. Många medarbetare uttryckte då hur viktigt det är att ha en mötesplats för organisationen i form av ett välkomnande kontor och att man saknar att ses.

Då ungefär hälften av medarbetarna upplevde en negativ hälsopåverkan av att distansarbetet beslutade vi att påbörja en försiktig återgång till kontoret under hösten. Samtidigt såg vi över våra hygienrutiner och alla arbetsgrupper fick göra en riskbedömning i syfte att minimera smittspridning. Även om vi därefter återgick till distansarbete i november har vi nu ännu bättre kunskap om vad som krävs.

Trots restriktionerna märker vi av ett stort engagemang för sammanhållningen på bolaget. Vi har bland annat en hälsogrupp som i år satsade på digitala hälsoaktiviteter och föreläsningar kring bland annat sömn och kost. Motion och en hälsosam livsstil stimuleras även genom friskvårdsbidrag för individuell träning. Alla medarbetare erbjuds därtill en hälsoprofil vartannat år.

### Certifierade som ett Great Place To Work

Att bli en av branschens bästa arbetsplatser är det övergripande målet i vår medarbetarstrategi. För att följa upp hur väl vi lyckas, samt kunna benchmarka mot

andra företag, deltar vi i den årliga medarbetarundersökningen Great Place to Work. Det är en global modell som mäter våra medarbetares upplevelse av Platzer utifrån perspektiven tillit, stolthet och kamratskap. Mätningen genomfördes i september och gav oss ett genomsnittligt förtroendeindex på 80 procent (78). Dessutom anser 92 procent (82) av våra medarbetare att Platzer är en mycket bra arbetsplats. Vi uppnådde GPTW:s certifiering, då vårt resultat var över 70 % på varje del av undersökningen. Med utgångspunkt i resultatet arbetar vi tillsammans vidare för att skapa tydligare processer kring bland annat målsättning och utvecklingsmöjligheter.

Vi arbetar systematiskt med vår arbetsmiljö och följer arbetsmiljölag och tillämpliga föreskrifter. Under 2020 rapporterades 0 arbetsrelaterade skador (0).

### En organisation för tillväxt och utveckling

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

- Affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontor.
- Affärsområde industri/logistik – 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 kunderna 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 kundanpassningar.

I vår koncernledning ingår ansvariga för följande funktioner: verksamhetsutveckling, affärsutveckling, finans/ekonomi, kommunikation/marknad, affärsområde kontor, affärsområde industri/logistik och hr. Under 2020 rekryterade vi en affärsområdeschef industri/logistik, en affärsutvecklingschef samt en verksamhetsutvecklingschef. Det innebär att koncernledningen nu är fulltalig och bemannad med ordinarie personer.

#### Könsfördelning 2020

| Antal medarbetare | Män       | Kvinnor   | Totalt    |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Ledning           | 5         | 3         | 8         |
| Medarbetare       | 46        | 32        | 78        |
| <b>Totalt</b>     | <b>51</b> | <b>35</b> | <b>86</b> |
| Styrelsen         | 4         | 3         | 7         |

#### Nyckeltal

|                                   | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Antal medarbetare, 31 december    | 86   | 79   | 79   | 69   | 64   |
| Personalomsättning, %             | 7    | 14   | 12   | 12   | 10   |
| Medelålder, år                    | 41   | 40   | 40   | 39   | 39   |
| Genomsnittlig anställningstid, år | 4,3  | 4,8  | 4,7  | 4,5  | 4,6  |
| Sjukfrånvaro, %                   | 3,7  | 4,0  | 2,3  | 1,4  | 1,4  |





Våra medarbetare inspekterar skylten som snart ska upp på Gårda Vestas fasad.

Det som är en vinst för stadsdelen i stort är också är en vinst för oss. Genom att samverka med kunder, kommuner, arkitekter och göteborgare – ja, till och med våra konkurrenter – skapar vi trygga och härliga stadsmiljöer som får bolag och människor att spinna belåtet.

## Här skapar vi hållbara urbana miljöer

Platzer äger ofta flera fastigheter i ett och samma område, vilket gör att vi kan ta ett helhetsgrepp och vara med och driva stadsutvecklingen. Det är ett samhällsansvar som inspirerar snarare än betungar: Vi tar inte en ledande position i utvalda områden för att vara störst, utan för att skapa levande och urbana miljöer som stärker våra hyresgäster och deras verksamheter. Arbetet med hållbara stadsdelar sker i nära samverkan med hyresgäster och andra aktörer i området.

### Fysiska miljön påverkar tryggheten

Enligt Sverigestudien 2020, som kartlägger svenskarnas värderingar, är trygghet och upprätthållande av lag och ordning en av de viktigaste frågorna som präglar samhället. För att öka tryggheten krävs en helhetssyn på byggnaderna och den fysiska miljön, men också att man stärker närvaron av människor. Som fastighetsägare kan vi påverka människors vilja att vistas i våra områden.

Bland annat arbetar vi med:

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

### Vårt recept på hållbar stadsutveckling

Något som visat sig effektivt för att skapa attraktiva områden är att samarbeta med staden, bostadsutvecklare och andra fastighetsägare. Ett exempel är Gårda som länge varit folktomt och otryggt efter kontorstid. Det ville vi och fem andra fastighetsägare i området råda bot på. Tillsammans med Higab, Wallenstam, Folksam, Kungsleden och Poseidon samlades vi kring en gemensam vision: Att skapa en livfull och tillgänglig stadsdel. Med det menar vi att skapa en blandstad med tydliga målpunkter, trevliga stråk och bra kommunikationer. Tack vare samverkansorganisationen kan vi gemensamt adressera staden och pusha Gårda i en riktning som är bra för alla. Dessutom kommer våra egna projekt, Kineum och Gårda Vesta, bland annat att bidra med kvällsöppna restauranger och folkliv.

Några minuter från Gårda ligger stadens evenemangsområde där vi engagerar oss i initiativet Plats för Göteborg. Tillsammans med elva fastighetsägare, byggherrar

och arkitekter vill vi ta ett helhetsgrepp kring arenafrågan, bostäder, företag samt idrott och evenemang längs stråket. Initiativet är fortfarande i en tidig fas.

Vi ser också stor potential i norra Högsbo, ett traditionellt kontors- och småindustriområde med cykelavstånd till centrum. Vi beslutade oss därför för att omvandla området till Södra Änggården och skapa en tät och levande stadsmiljö där det är lika nära till gatuliv som till naturen. Platzer står för övergripande planering och kommer bland annat skapa en bas för service som lägger grunden för fler utåtriktade verksamheter. Bostadsbygrätterna har vi sålt till bostadsutvecklarna Bonava, Hem från Skanska, Hökerum Bygg, Månsson Fastigheter och PEAB Bostad.

Slutligen; vi kan inte prata hållbar stadsutveckling utan att nämna vårt engagemang i Gamlestaden, där Platzer är en stor fastighetsägare. Tack vare invånarnas, stadens och fastighetsägarnas engagemang har området gjort en häpnadsväckande resa från otryggt till trendigt. Vårt projekt Gamlestads torg blev den första riktigt stora nyproduktionen i stadsdelen i modern tid och nu planerar vi för nya byggnationer i historiska Gamlestadens Fabriker och Bagaregården.

### Huvudsponsor för Berättarministeriet

Enligt stiftelsen Berättarministeriet slår coronapandemin extra hårt mot skolan i socioekonomiskt utsatta områden. Stiftelsen driver utbildningscenter i områden där arbetslösheten är hög och många elever saknar gymnasiebehörighet, bland annat i Gamlestaden. Pedagogiken syftar till att få fler unga att vilja erövra det skrivna ordet och programmen är förankrade i läroplanen. Förutom att vi bidrar med ekonomiskt stöd har våra medarbetare möjlighet att engagera sig som volontärer på Berättarministeriet under arbetstid.

### Först med WELL Building i Göteborg

Framtidens kontor behöver locka med en bättre arbetsmiljö än hemmet. Så löd spaningen när vi beslutade att certifiera vårt profilprojekt Gårda Vesta enligt standarden WELL Building. Det är en internationell byggstandard som lägger extra vikt vid att hus byggs med en helhetssyn på komponenter som påverkar hälsan: luft, vatten, ljus, komfort, kost, motion och välbefinnande. Ett exempel är att vi i trapphusen låter sju framstående konstnärer skapa en inspirerande resa för både kropp och sinne. Totalt blir det över 150 höjdmeter konst. Idag finns ett hundratal WELL Building-certifierade byggnader i världen. Gårda Vesta är andra byggnaden i Sverige att få certifieringen efter fastigheten Eminent i skånska Hyllie.

## Några av våra samverkansprojekt



### BID Gamlestaden

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 kommunala förvaltningar, Gamlestadens fastighetsägarförening och bolag inom Göteborgs Stad. BID står för "business improvement districts" och är en internationellt framgångsrik metod för att få lokala aktörer att samverka. Vårt gemensamma mål är att skapa en levande stadsdel där människor trivs, samt att stärka stadsutvecklingen och det lokala näringslivet.



### Purple Flag i Göteborg

Vi deltar i ett pilotprojekt för Purple Flag-certifiering av delar av centrala Göteborg. Purple Flag är en arbetsmodell för att skapa bättre och tryggare stadskärnor, och finns idag i ett femtiotal städer i världen. Under året certifierades Lilla Bommen, Fredstan, Västra Nordstan och Nordstan. Några exempel på satsningar är bättre belysning, kvällsevenemang och ombyggnationen av Brunnsparken. I Lilla Bommen har vi och andra fastighetsägare gått samman för att skapa en trivsamt stadsdel även under kvällar och nätter. Vi har en arbetsgrupp som arbetar med att lösa de sociala problemen i området. Dessutom har vi ett gemensamt gestaltningsprogram som ska att öka genomströmningen på sikt.



### Mobilitetsgrupp på Lindholmen

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



### Detaljplanen i Almedals Fabriker

Almedals Fabriker är lite speciellt. Stadsbyggnadskontoret har nämligen utsett Almedals Fabriker till ett av fem pilotprojekt för ökad exploateringsmedverkan i detaljplaneprocessen. Det innebär att man testar ett nytt arbetssätt där exploatören gör delar av planarbetet som i vanliga fall görs av staden. Staden ansvarar för själva myndighetsutövningen av planarbetet, såsom att ta fram planbeskrivning och plankarta. Dessutom är vi inte bara en utan tre exploatörer i området: Platzter, Wallenstam och Svenska Hus. Tillsammans samverkar vi för att Almedals Fabriker ska bli så bra som möjligt, oavsett om man är verksam i och kring Svenska Hus och Platzers fastigheter eller bor i Wallenstams hus. Detaljplanen har varit på samråd och den nya detaljplanen beräknas vara klar i början av 2022.



I takt med att världen förändras strävar vi efter att utveckla vår hållbarhetsrapportering. Under 2020 kom mycket av både verksamhet och dialog att kretsa kring coronapandemin och dess effekter på människor och arbetsplatser.

## 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 åtgärdsplan mot diskriminering, repressalier, trakasserier och kränkande särbehandling klargör en tydlig nolltolerans mot sagda handlingar. Rutiner för hur vi praktiskt arbetar med dessa frågor ingår i vårt systematiska arbetsmiljöarbete där målet alltid är att förebygga att fel begås. Under 2020 rapporterades inga fall av diskriminering, trakasserier, repressalier 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 inledde vi arbetet med 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 2020 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 s. 78–82 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. 50–53).                                                                                                    |
| 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. 55–57).                                                                                                                              |
| 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. 55–57, 60).          |
| 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. 55–57, 60). |

# Lagstadgad hållbarhetsrapport

| Område                | Hänvisning                      | Sidan            |
|-----------------------|---------------------------------|------------------|
| Övergripande          | Affärsmodell                    | 14–15            |
| Miljö                 | Policy och identifierade frågor | 44–45, 49, 50–53 |
|                       | Risker och riskhantering        | 60, 81           |
|                       | Mål, indikatorer och resultat   | 16–18            |
| Medarbetare           | Policy och identifierade frågor | 44–45, 49, 55–57 |
|                       | Risker och riskhantering        | 60               |
|                       | Mål, indikatorer och resultat   | 16–18            |
| Sociala aspekter      | Policy och identifierade frågor | 44–45, 49, 58–59 |
|                       | Risker och riskhantering        | 60, 81           |
|                       | Mål, indikatorer och resultat   | 16–18            |
| Mänskliga rättigheter | Policy och identifierade frågor | 44–45, 60        |
|                       | Risker och riskhantering        | 60               |
|                       | Mål, indikatorer och resultat   | 16–18            |
| Antikorruption        | Policy och identifierade frågor | 44–45, 60        |
|                       | Risker och riskhantering        | 60               |
|                       | Mål, indikatorer och resultat   | 16–18            |

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 42–61 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 24 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor



# Finansiering

Platzers senaste förvärv är den anrika 1800-talsfastigheten i centrala Göteborg som inhyser femstjärniga Elite Plaza hotell.



**Tack vare ett långsiktigt och tidigt initierat miljöarbete har vi ökat vår andel grön finansiering. Arbetet inom förvaltning och utvecklingsprojekt möjliggör fortsatt utveckling och förvärv av fastigheter. Det skapar trygghet även i oroliga tider.**

## Starka finanser ger möjligheter till expansion

Vår finansverksamhet säkerställer att vi har resurser för vår tillväxtstrategi i form av projektutveckling och fastighetsförvärv. Vår växande fastighetsportfölj, en stark värdeutveckling och en effektiv finansiell hantering skapar möjligheter för tillväxt med begränsad risk. Detta har gett oss ett högt förtroende på marknaden. Under 2020 kunde vi därför sänka målet för vår belåningsgrad till att över tid inte överstiga 50 procent med bibehållna tillväxtambitioner.

Under våren sattes våra rutiner och vår beredskap på prov när coronapandemin slog till som hårdast. Allra svårast var förutsättningarna på certifikatmarknaden. Vi visade dock stabilitet och gjorde affärer tillsammans med våra investerare även under de tuffaste veckorna. Sedan dess har marknaden återhämtat sig, även om den inte är tillbaka på samma nivåer som tidigare.

Finansverksamheten styrs av vår finanspolicy som beslutas av vår styrelse. Policyn ger vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat, liksom hur många och vilka finansieringskällor vi ska ha. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt (se s. 78–82).

Jämfört med anglosaxisk och kontinentaleuropeisk tradition präglas vår finansieringsverksamhet av att vi verkar på den svenska fastighetsmarknaden med de förutsättningar som råder här. Det gäller bland annat systemet med pantbrev och att vi har jämförelsevis korta löptider för våra lån.

### Eget kapital

Vi strävar efter en attraktiv fördelning mellan eget kapital och lånefinansiering för att balansera risken. Vid utgången av 2020 svarade eget kapital för 45 procent (45) av vår finansiering. Det egna kapitalet uppgick till 9 687 mkr (8 556). Vårt mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 30 procent. Den 31 december 2020 var solidite-

ten 42 procent (41), vilket innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

Aktiekapitalet finns beskrivet på s. 66–68. Där berättar vi också om hur vi har gröncertifierat vår aktie. Den senaste förändringen av aktiekapitalet genomfördes i december 2016 inför förvärvet av fastigheterna i Arendal, Torslanda och Säve från Volvo.

### Lånefinansiering

Lån hos bank och kapitalmarknadsfinansiering svarar för 50 procent (55) av vår finansiering. Av detta utgjordes den 31 december 78 procentenheter av banklån, 16 procentenheter av obligationer samt 6 procentenheter av certifikatprogram.

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt. Tack vare det arbete som sker i vår förvaltning och att vi kontinuerligt tillför nya fastigheter till vårt bestånd blir vi alltmer attraktiva för investerare som ställer höga krav på miljöprestanda. Vår andel grön finansiering uppgick vid utgången av 2020 till 52 %. Av den gröna finansieringen utgjordes 31 procent av gröna obligationer och 69 procent av gröna banklån. Målet är att fortsätta öka vår gröna finansiering och till att på kort sikt nå 70 procent. I ett längre perspektiv är målet att all finansiering ska vara grön.

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2020 till 10 850 mkr (10 033), vilket motsvarade en belåningsgrad om 48 procent (49), vilket är under vårt nya mål. De senaste tio åren har belåningsgraden varit som lägst 48 procent och som högst 66 procent.

Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under 2021. Sedan 2018 har vi lån i sex banker varav den största långivaren vid årsskiftet stod för 22 procent.

Vår obligationsfinansiering sker via Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) och är 100 procent grön. Det

### Finanspolicy

|                                               | Mål/mandat           | Utfall 2020 |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Soliditet                                     | >30 %                | 42 %        |
| Lånefinansiering, antal banker                | 3–6                  | 6           |
| Lånevolym hos en bank                         | <35 %                | 22 %        |
| Obligationslån                                | Möjlighet ska finnas | 1 726 mkr   |
| Andel låneförfall inom ett år                 | 35 %                 | 35 %        |
| Genomsnittlig räntebindningstid               | 1,5–5 år             | 3,2 år      |
| Andel räntebindning som förfaller inom ett år | 20–60 %              | 49 %        |

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 Platzer Fastigheter Holding AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Totalt har vi sex utestående gröna obligationer till ett sammanlagt värde om 1 726 mkr (1 190).

Vi har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2,0 mdkr. Per bokslutsdagen fanns 640 mkr (550) i utestående certifikat.

Under året refinansierade vi banklån samt upptog nya lån för finansiering av projekt. Sammantaget innebär detta att vi lånade 3 472 mkr (763). Vi amorterade även lån vid fastighetsförsäljning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2020 till 3,2 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4) och den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,83 procent exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,97 procent (1,95) inklusive outnyttjade kreditlöften.

### Värdeförändringar i derivat

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

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

Den totala utestående volymen av derivat var vid årsskiftet 5 370 mkr (5 620), varav 0 mkr (250) avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var -240 mkr (-152), vilket för hela året innebar en värdeförändring om -89 mkr (-126) netto efter effekten av realiserade undervärden. 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 2020 uppgick likvida medel till 148 mkr (268). Därutöver fanns vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 2 840 mkr (1 661) samt en outnyttjad checkkredit om 100 mkr (100).

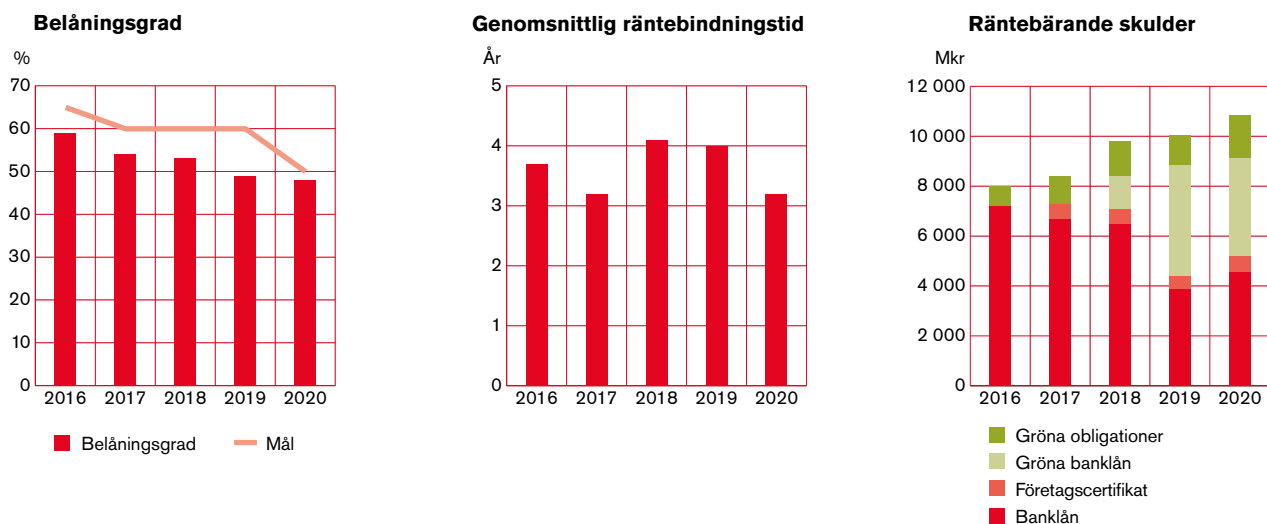
### Säkerheter

Av de räntebärande skulderna om 10 850 mkr var vid årsskiftet 10 210 mkr (9 483) säkerställda, vilket motsvarar 94 procent (95) av all finansiering.

Säkerheten utgörs främst av pantbrev i fastigheter. 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 6 282 mkr (6 642).

### Covenant

Covenant, 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.

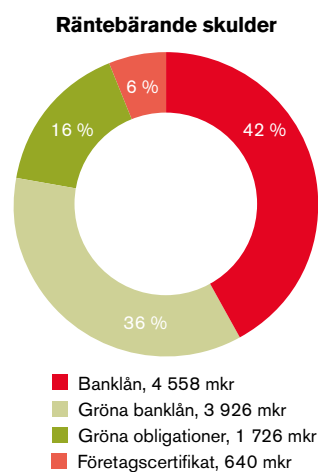
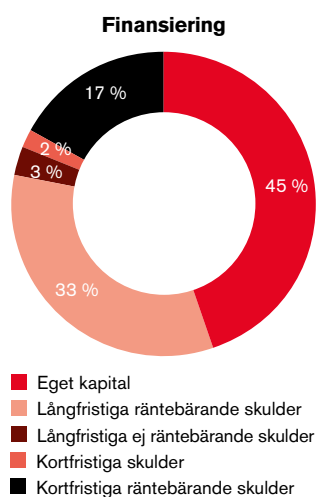


## Finansiering

|                                      | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eget kapital                         | 9 687 | 8 556 | 7 288 | 5 962 | 4 703 |
| Långfristiga räntebärande skulder    | 7 216 | 7 094 | 5 762 | 4 520 | 5 764 |
| Långfristiga ej räntebärande skulder | 615   | 619   | 355   | 354   | 358   |
| Kortfristiga räntebärande skulder    | 3 634 | 2 939 | 4 055 | 3 871 | 2 225 |
| Kortfristiga skulder                 | 427   | 458   | 434   | 414   | 322   |

| År            | Ränteförfall    |            |               | Låneförfall   |               |            |
|---------------|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|               | Lånebelopp, mkr | Andel, %   | Snittränta, % | Kreditavtal   | Utnyttjat     | Andel, %*  |
| 0–1 år        | 5 280           | 49         | 2,81          | 4 784         | 4 274         | 35         |
| 1–2 år        | -               | -          | -             | 2 820         | 1 620         | 24         |
| 2–3 år        | 300             | 3          | 0,73          | 3 328         | 3 328         | 28         |
| 3–4 år        | 550             | 5          | 0,41          | -             | -             | -          |
| 4–5 år        | 720             | 6          | 0,93          | 500           | 500           | 4          |
| 5–6 år        | 850             | 8          | 0,87          | -             | -             | -          |
| 6–7 år        | 1 270           | 12         | 1,04          | -             | -             | -          |
| 7–8 år        | 1 380           | 13         | 1,13          | 633           | 633           | 5          |
| 8–9 år        | 500             | 4          | 0,53          | -             | -             | -          |
| 9–10 år       | -               | -          | -             | 495           | 495           | 4          |
| 10+ år        | -               | -          | -             | -             | -             | -          |
| <b>Totalt</b> | <b>10 850</b>   | <b>100</b> | <b>1,83</b>   | <b>12 560</b> | <b>10 850</b> | <b>100</b> |

\* Exklusive företagscertifikat om 640 mkr.





**Platzer lät under 2020 forskningsinstitutet Cicero Shades of Green granska det egna ramverket för gröna aktier. Resultatet visar att hela 91 procent av Platzers intäkter och 98 procent av bolagets investeringar är gröna. Det ökar Platzeraktiens attraktivitet bland de hållbarhetsmedvetna investerarna.**

## Platzeraktien – en grön aktie

Intresset för gröna investeringar och obligationer ökar kontinuerligt. Ledande, institutionella placerare ställer allt högre krav på företag vad gäller miljö, arbetsförhållanden och affärsetik. I detta arbete har miljöcertifiering av fastigheter länge varit en central måttstock. Bland annat därför var vi på Platzer tidigt ute med att certifiera våra fastigheter. I dag är 90 procent av vårt bestånd miljöcertifierat. Vi haft också sedan länge stort fokus på att sänka energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

Nu har vi, som det andra bolaget i världen, låtit forskningsinstitutet Cicero Shades of Green göra en oberoende granskning av vårt ramverk för gröna aktier. Det är ett sätt för oss att öka transparensen kring vår klimatpåverkan.

Ramverket är en genomlysning av våra intäktsströmmar, investeringar och vårt ledningssystem ur ett hållbarhetsperspektiv, vilka klassificerats på en skala från grönt till brunt. Resultatet visar att hela 91 procent av våra intäktsströmmar och 98 procent av våra investeringar är gröna. Utöver att bedöma fastigheternas hållbarhetsprestanda har Cicero även granskat vår organisation och styrning samt vår överensstämmelse med EUs taxonomi, vilket är ett verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara eller inte.

### Noteringsplats och kursutveckling

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm, och sedan januari 2021 på Large Cap. Den 31 december 2020 var aktiekursen 107,40 kr, vilket innebär en nedgång med 2 procent jämfört med föregående år. Det motsvarar en minskning av börsvärdet till 12 868 mkr (13 180).

Noteringen avser samtliga B-aktier i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) som är moderbolag i Platzerkoncernen. Aktierna handlas sedan januari 2021 i segmentet Large Cap och tillhör sektorn Real Estate. Kortnamnet är PLAZ B och ISIN-koden är SE0004977692.

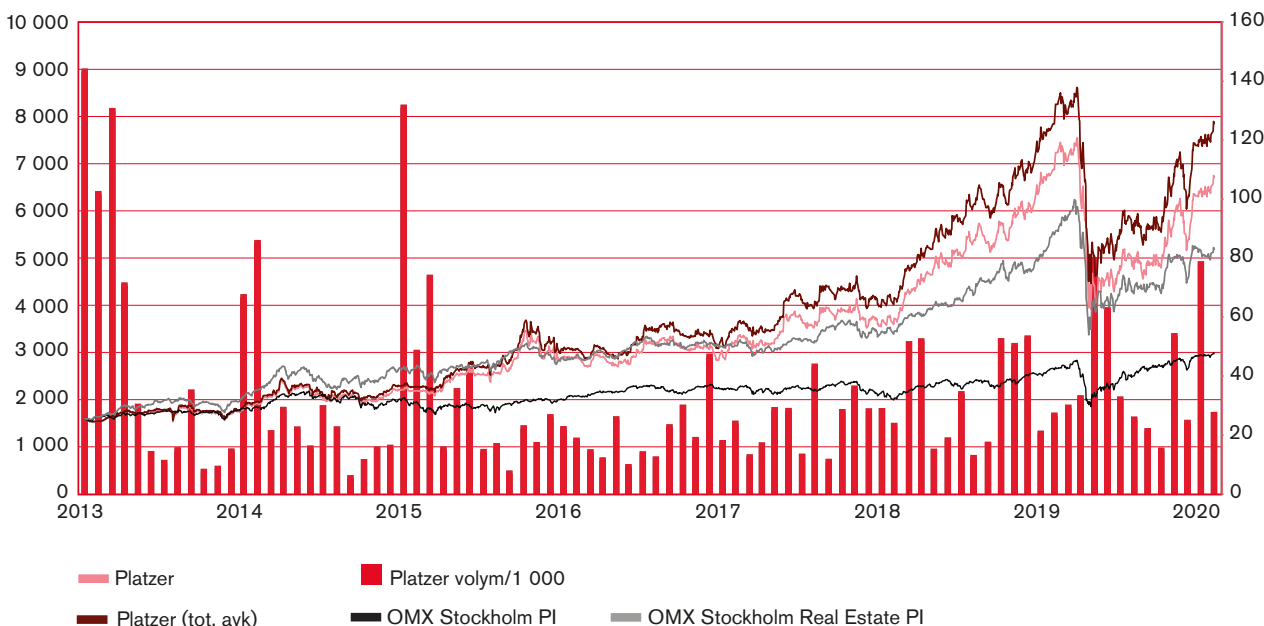
### Omsättning och kursutveckling

Under 2020 omsattes 30 miljoner aktier (25) till ett sammanlagt värde av 2 641 mkr (2 093). Den genomsnittliga omsättningen var 119 000 aktier (100 000) per handelsdag. Samtliga noterade aktier handlades på Nasdaq Stockholm.

Totalavkastningen, motsvarande summan av verkställd utdelning och kursutveckling, var +/- 0 procent (89). Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate GI (fastighetsindex) var negativ med -6 procent (62).

Bland våra tio största aktieägare skedde några förändringar under 2020. Länsförsäkringar Fondförvaltning

**Platzer Fastigheter Holding AB (publ)**



minskade sitt ägande från 14 till 12 procent av kapitalet medan SEB Investment Management ökade sitt innehav till 4 procent och Handelsbanken Fonder till 1,8 procent. Tredje AP-fonden blev en av våra tio största ägare med ett innehav om 1,6 procent av kapitalet. I övrigt minskade familjen Hielte/Hobohm och Fjärde AP-fonden sina innehav något. Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och Länsförsäkringar Skaraborg avsatte en del av sina innehav för att upprätta ett långsiktigt incitamentsprogram för koncernledningen.

### Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 december 2020 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier (118 429) som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

### Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid årsskiftet till 96,35 kronor (84,00) per aktie.

### Utdelningspolicy och utdelning

Vår utdelning ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet (exklusive värdeförändring i intressebolag) efter schablonskatt, baserad på gällande inkomstskatt (21,4 procent 2020). Utdelningens 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.

Platzer har inte mottagit något villkorat statligt stöd i samband med coronapandemin och kunde därför lämna utdelning under 2020 avseende 2019 års resultat.

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 2,10 kronor (2,00) per aktie samt att utdelningen delas

upp på två utbetalningstillfällen. Detta motsvarar en direktavkastning på 1,9 procent (1,8) beräknat på aktiekursen vid årets slut.

### Bemyndiganden

Årsstämman den 16 april 2020 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 2020 till 6 680 (6 092). Det utländska ägandet uppgick till 7 procent (7) av aktiekapitalet och 3 procent (3) av antalet röster.

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

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

### Data per aktie

|                                                  | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eget kapital, kr per aktie                       | 80,23   | 70,84   | 60,34   | 49,36   | 38,90   |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr         | 96,35   | 84,00   | 69,54   | 58,39   | 45,72   |
| Börskurs, kr                                     | 107,40  | 110,00  | 59,50   | 52,00   | 46,20   |
| Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>           | 11,40   | 12,19   | 12,55   | 11,54   | 4,92    |
| Förvaltningsresultat, kr per aktie <sup>2)</sup> | 5,35    | 5,05    | 4,36    | 4,06    | 3,21    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr     | 4,09    | 4,54    | 4,53    | 3,58    | 3,66    |
| Utdelning, kr per aktie                          | 2,10    | 2,00    | 1,70    | 1,50    | 1,10    |
| Antal aktier per bokslutsdagen, tusental         | 119 816 | 119 816 | 119 816 | 119 684 | 119 684 |
| Genomsnittliga antal aktier, tusental            | 119 816 | 119 816 | 119 750 | 119 684 | 100 534 |

Avseende definitioner, nyckeltal och beräkningar, se beskrivning s. 136–137.

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

**Information till aktieägarna**

Hemsidan platzer.se är vår främsta informationskanal. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. På vår hemsida finns också presentationer från stämmor, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning samt finansiella data. Årsredovisningen finns tillgänglig på hemsidan 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 Platzer**

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

Tobias Kaj  
Philip Hallberg  
Johan Edberg  
Albin Sandberg  
Markus Henriksson

**Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 december 2020**

| Namn                                   | Antal<br>A-aktier | Antal<br>B-aktier | Antal<br>aktier    | Andel<br>röster, % | Andel<br>kapital, % |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Ernström & C:o                         | 11 000 000        | 1 573 164         | 12 573 164         | 37,2               | 10,5                |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | 5 000 000         | 15 075 112        | 20 075 112         | 21,7               | 16,8                |
| LF Skaraborg Förvaltning AB            | 4 000 000         | 968 000           | 4 968 000          | 13,7               | 4,1                 |
| Familjen Hielte / Hobohm               |                   | 22 565 744        | 22 565 744         | 7,5                | 18,8                |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB    |                   | 14 392 528        | 14 392 528         | 4,8                | 12,0                |
| Fjärde AP-fonden                       |                   | 11 388 653        | 11 388 653         | 3,8                | 9,5                 |
| SEB Investment Management              |                   | 5 065 079         | 5 065 079          | 1,7                | 4,2                 |
| Lesley Invest (inkl. privata innehav)  |                   | 4 030 562         | 4 030 562          | 1,3                | 3,4                 |
| Handelsbanken fonder                   |                   | 2 169 382         | 2 169 382          | 0,7                | 1,8                 |
| Tredje AP-fonden                       |                   | 1 947 805         | 1 947 805          | 0,6                | 1,6                 |
| Övriga ägare                           |                   | 20 639 834        | 20 939 834         | 6,9                | 17,2                |
| <b>Totalt utestående aktier</b>        | <b>20 000 000</b> | <b>99 815 863</b> | <b>119 815 863</b> | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>        |
| Återköpta egna aktier                  |                   | 118 429           | 118 429            |                    |                     |
| <b>Totalt registrerade aktier</b>      | <b>20 000 000</b> | <b>99 934 292</b> | <b>119 934 292</b> |                    |                     |

**Aktieägare i storleksklasser 2020-12-30**

| Storleksklass   | Antal<br>aktieägare | Antal<br>A-aktier | Antal<br>B-aktier | Innehav,<br>% | Röster,<br>% | Marknads-<br>värde, tkr* |
|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| 1 – 500         | 4 730               | 0                 | 646 959           | 0,54          | 0,22         | 69 483                   |
| 501 – 1 000     | 934                 | 0                 | 719 739           | 0,60          | 0,24         | 77 300                   |
| 1 001 – 5 000   | 727                 | 0                 | 1 574 621         | 1,31          | 0,52         | 169 114                  |
| 5 001 – 10 000  | 111                 | 0                 | 828 171           | 0,69          | 0,28         | 88 946                   |
| 10 001 – 15 000 | 26                  | 0                 | 321 206           | 0,27          | 0,11         | 34 498                   |
| 15 001 – 20 000 | 21                  | 0                 | 371 334           | 0,31          | 0,12         | 39 881                   |
| 20 001 –        | 131                 | 20 000 000        | 95 472 262        | 96,28         | 98,51        | 10 253 721               |
| <b>Summa</b>    | <b>6 680</b>        | <b>20 000 000</b> | <b>99 934 292</b> | <b>100</b>    | <b>100</b>   | <b>10 732 943</b>        |

**Antal aktieägare 2020-12-30 per geografiskt område**

|                                             | Antal<br>aktieägare | Aktie-<br>ägare, % | Innehav            | Innehav,<br>% | Röster             | Röster,<br>%  | Marknads-<br>värde, tkr* |
|---------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------------|
| Sverigeboende                               | 6 509               | 97,44              | 111 862 404        | 93,27         | 291 862 404        | 97,31         | 9 866 022                |
| Övriga Norden                               | 52                  | 0,78               | 2 383 437          | 1,99          | 2 383 437          | 0,79          | 255 981                  |
| Övriga Europa<br>(exkl. Sverige och Norden) | 87                  | 1,30               | 3 561 497          | 2,97          | 3 561 497          | 1,19          | 382 505                  |
| USA                                         | 18                  | 0,27               | 2 104 422          | 1,75          | 2 104 422          | 0,70          | 226 015                  |
| Övriga världen                              | 14                  | 0,21               | 22 532             | 0,02          | 22 532             | 0,01          | 2 420                    |
| <b>Summa</b>                                | <b>6 680</b>        | <b>100,00</b>      | <b>119 934 292</b> | <b>100,00</b> | <b>299 934 292</b> | <b>100,00</b> | <b>10 732 943</b>        |

\* Marknadsvärde avser noterade B-aktier, exklusive A-aktier.



# Flerårsöversikt

| mkr                                                 | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   | 2013  | 2012   | 2011  |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|
| <b>Resultaträkning</b>                              |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |
| Hysesintäkter                                       | 1 142  | 1 124  | 1 044  | 995    | 687    | 589    | 525    | 464   | 384    | 330   |
| Fastighetskostnader                                 | -274   | -287   | -263   | -268   | -181   | -152   | -131   | -123  | -104   | -124  |
| Förvaltningsresultat<br>(inklusive intresseföretag) | 680    | 611    | 531    | 508    | 322    | 266    | 211    | 166   | 130    | 87    |
| Värdeförändring<br>förvaltningsfastigheter          | 1 006  | 1 522  | 1 311  | 1 214  | 450    | 510    | 401    | 117   | 108    | 63    |
| Resultat före skatt                                 | 1 671  | 1 913  | 1 835  | 1 776  | 635    | 840    | 385    | 365   | 184    | 94    |
| Årets resultat                                      | 1 374  | 1 476  | 1 511  | 1 393  | 500    | 664    | 298    | 294   | 157    | 73    |
| <b>Balansräkning</b>                                |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |
| Förvaltningsfastigheter                             | 22 575 | 20 479 | 18 388 | 15 559 | 13 615 | 9 784  | 8 343  | 6 913 | 6 091  | 4 504 |
| Övriga anläggningstillgångar                        | 388    | 228    | 158    | 127    | 50     | 65     | 42     | 28    | 7      | 9     |
| Omsättningstillgångar                               | 323    | 399    | 470    | 250    | 200    | 290    | 123    | 706   | 138    | 72    |
| Eget kapital                                        | 9 687  | 8 556  | 7 288  | 5 962  | 4 703  | 3 592  | 2 966  | 2 726 | 1 816  | 1 359 |
| Långfristiga skulder                                | 9 539  | 9 153  | 7 239  | 5 689  | 6 615  | 4 919  | 5 391  | 4 739 | 4 283  | 3 104 |
| Kortfristiga skulder                                | 4 062  | 3 397  | 4 489  | 4 285  | 2 547  | 1 628  | 151    | 182   | 136    | 122   |
| Balansomslutning                                    | 23 286 | 21 106 | 19 016 | 15 936 | 13 865 | 10 139 | 8 508  | 7 647 | 6 236  | 4 585 |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                            |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                  | 490    | 543    | 543    | 428    | 367    | 294    | 192    | 156   | 145    | 67    |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet              | -1 127 | -609   | -1 308 | -672   | -3 364 | -932   | -1 011 | -708  | -1 479 | -560  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet             | 517    | -21    | 979    | 253    | 2 902  | 769    | 237    | 1 111 | 1 414  | 466   |
| Årets kassaflöde                                    | -120   | -87    | 214    | 9      | -95    | 131    | -582   | 559   | 80     | -27   |
| <b>Övrigt</b>                                       |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |
| Fastigheter, antal                                  | 69     | 68     | 70     | 69     | 70     | 59     | 60     | 53    | 55     | 51    |
| Fastighetsinvesteringar,<br>byggnationer            | 995    | 937    | 723    | 526    | 521    | 360    | 166    | 114   | 151    | 197   |
| Medelantal anställda                                | 82     | 80     | 67     | 66     | 61     | 55     | 41     | 36    | 35     | 30    |

## Kommentar till flerårsöversikten

Under 2012 förvärvades totalt nio fastigheter från Vasa-kronan och Wallenstam. Förvärven finansierades via två nyemissioner. Detta innebar en större balansomslutning samt ökade hyresintäkter.

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

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

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

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

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

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

De stora utvecklingsprojekten präglade även 2019 då vi dessutom inledde ett nybygge intill Merkur på Skeppsbron samt påbörjade planarbetet för Almedals Fabriker. Under hösten frånträdde vi två handelsfastigheter på Backaplan.

# Nyckeltal

|                               | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Finansiella</b>            |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Skuldsättningsgrad, ggr       | 1,1   | 1,2   | 1,3   | 1,4   | 1,7   | 1,6   | 1,6   | 1,7   | 2,2   | 2,2   |
| Räntetäckningsgrad, ggr       | 4,1   | 4,3   | 3,6   | 3,5   | 3,2   | 3,0   | 2,4   | 2,1   | 2,0   | 1,8   |
| Belåningsgrad, %              | 48    | 49    | 53    | 54    | 59    | 58    | 58    | 65    | 66    | 65    |
| Soliditet %                   | 42    | 41    | 38    | 37    | 34    | 35    | 35    | 36    | 29    | 30    |
| Avkastning på eget kapital, % | 15    | 19    | 23    | 26    | 12    | 20    | 10    | 13    | 10    | 6     |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Direktavkastning, %           | 4,0   | 4,3   | 4,7   | 5,0   | 4,9   | 4,8   | 5,2   | 5,3   | 5,4   | 5,0   |
| Överskottsgrad, %             | 76    | 74    | 75    | 73    | 74    | 74    | 75    | 74    | 73    | 64    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %   | 93    | 94    | 95    | 95    | 94    | 91    | 94    | 93    | 91    | 94    |
| Hyresvärde, kr/kvm            | 1 500 | 1 488 | 1 378 | 1 326 | 1 538 | 1 532 | 1 490 | 1 363 | 1 078 | 1 166 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm*      | 821   | 819   | 821   | 805   | 801   | 465   | 415   | 374   | 402   | 329   |

Avseende definitioner, nyckeltal och beräkningar, se s. 136–137.

\* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 827 tkvm.



Kloss an den palatsliknande fastigheten Merkur från 1897 uppför vi en ny kontrastrik byggnad som står klar 2021. Här har reklambyrån Forsman & Bodenfors tecknat ett avtal om totalt 3 350 kvm.

# Kvartalsdata

| mkr                                       | 2020-12-31 | 2020-09-30 | 2020-06-30 | 2020-03-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Resultaträkning</b>                    |            |            |            |            |            |
| Hysesintäkter                             | 281        | 289        | 286        | 285        | 282        |
| Fastighetskostnader                       | -78        | -61        | -66        | -69        | -70        |
| Driftsöverskott                           | 203        | 228        | 220        | 216        | 212        |
| Central administration                    | -14        | -10        | -15        | 15         | -15        |
| Andel i resultat från intresseföretag     | -5         | 24         | 16         | 31         | 1          |
| Finansnetto                               | -51        | -51        | -49        | -49        | -45        |
| Förvaltningsresultat                      | 133        | 191        | 172        | 183        | 153        |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 253        | 293        | 11         | 449        | 406        |
| Värdeförändringar finansiella instrument  | 34         | 7          | -36        | -94        | 172        |
| Värdeförändringar finansieringsavtal      | 74         | -          | 0          | 0          | 0          |
| Resultat före skatt                       | 494        | 491        | 147        | 538        | 731        |
| Skatt på periodens resultat               | -83        | -103       | -2         | -109       | -165       |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>411</b> | <b>388</b> | <b>145</b> | <b>429</b> | <b>566</b> |

|                                   | 2020-12-31    | 2020-09-30    | 2020-06-30    | 2020-03-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Balansräkning</b>              |               |               |               |               |               |
| <b>Tillgångar</b>                 |               |               |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter           | 22 575        | 22 150        | 21 203        | 21 127        | 20 479        |
| Nyttjanderättstillgångar tomträtt | 30            | 30            | 30            | 30            | 30            |
| Övriga anläggningstillgångar      | 11            | 12            | 13            | 13            | 12            |
| Finansiella anläggningstillgångar | 347           | 344           | 275           | 223           | 186           |
| Omsättningstillgångar             | 176           | 177           | 180           | 151           | 131           |
| Likvida medel                     | 148           | 140           | 557           | 263           | 268           |
| <b>Summa tillgångar</b>           | <b>23 286</b> | <b>22 853</b> | <b>22 258</b> | <b>21 807</b> | <b>21 106</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |               |               |               |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Eget kapital                          | 9 687         | 9 279         | 8 890         | 8 985         | 8 556         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 1 707         | 1 582         | 1 502         | 1 521         | 1 440         |
| Långfristiga skulder                  | 7 642         | 5 972         | 5 635         | 7 212         | 7 382         |
| Kortfristiga skulder                  | 4 250         | 6 020         | 6 231         | 4 089         | 3 728         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>23 286</b> | <b>22 853</b> | <b>22 258</b> | <b>21 807</b> | <b>21 106</b> |

|                                                    | 2020-12-31 | 2020-09-30 | 2020-06-30 | 2020-03-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nyckeltal</b>                                   |            |            |            |            |            |
| Direktavkastning, %                                | 3,6        | 4,3        | 4,2        | 4,2        | 4,2        |
| Överskottsgrad, %                                  | 72         | 79         | 77         | 76         | 75         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                        | 92         | 92         | 94         | 94         | 95         |
| Avkastning på eget kapital, %                      | 7,4        | 9,1        | 5,7        | 9,8        | 11,5       |
| Eget kapital, kr                                   | 80,23      | 76,83      | 73,59      | 74,39      | 70,84      |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr | 96,35      | 92,21      | 88,34      | 89,02      | 84,00      |
| Börskurs, kr                                       | 107,40     | 93,00      | 79,50      | 70,70      | 110,00     |
| Resultat efter skatt, kr                           | 3,40       | 3,24       | 1,20       | 3,56       | 4,69       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr       | 0,34       | 1,86       | 0,99       | 0,89       | 1,94       |





Fastigheten Merkur, som skymtas i bakgrunden, kommer att länka ihop Skeppsbron med populära Esperantoplatsen.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) organisationsnummer 556746-6437, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Allmänt om verksamheten

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

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

## Affärsidé

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

## Finansiella mål

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2020 präglades av åtgärder påverkade av pandemin. Stort fokus låg på att begränsa negativa effekter i form av kundförluster samt att nyttja våra interna resurser för effektivisering av våra fastigheter. Bedömningen var att verksamheten hade en ökad risk för kundförluster främst när det gällde hyresgäster i utsatta branscher. För att förebygga kundförluster hade vi en tät dialog och hjälpte utsatta hyresgäster, som har en bärkraftig affär i botten, genom framförallt överenskommelser om månadsbetalning istället för kvartalsvis betalning. Ett fåtal hyresgäster fick tillfälliga rabatter under året och dessa uppgick till 0,4 % av årets hyresintäkter. Samtliga åtgärder föll väl ut och andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet och januari 2021 är helt i nivå med motsvarande period föregående år.

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

Under året fortsatte Platzer de stora utvecklingsprojekt som startats tidigare år. I ett av våra största utvecklingsprojekt, Gårda Vesta flyttade vår första hyresgäst in i december. Uthyrningsgraden var vid räkenskapsårets slut 93 % i fastigheten.

Platzer bildade under året tillsammans med Bockasjö ett gemensamt bolag för att utveckla Sörreds Logistikpark i Torslanda. Införsäljning av två fastigheter i det gemensamma bolaget skedde under juni respektive oktober.

Den 30 september förvärvade Platzer fastigheten Vallgraven 54:11 med Elite Plaza hotell som hyresgäst.

I december godkände Byggnadsnämnden detaljplanen för Gamlestadens Fabriker, där såväl bostäder som nya kontorslokaler planeras.

Vår medverkan i utvecklingen av stadsdelar i Göteborg fortsatte under 2020. Vi fick en positiv "vattendom" i mark- och miljödomstolen som gör att vi kan ta ett stort och viktigt steg framåt i detaljplanearbetet för utvecklingen av området Gamlestadens Fabriker.

## Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 1 142 (1 124), en ökning med 1,6 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar i jämförbart bestånd. I årets hyresintäkter finns engångsersättningar för förtida avflyttningar om 17 mkr (0).

Driftsöverskottet ökade med 3,7 % och uppgick till 868 mkr (837). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 5,7 %. Överskottsgraden uppgick till 76 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,0 % (4,3).

Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar i intresseföretag med 39 mkr (6), ökade med 6 % till 641 mkr (605). Kostnader för central administration uppgick för helåret till 54 mkr (52). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Årets finansnetto uppgick till -200 mkr (-182). Finansnettot påverkades främst av högre stiborränta men även av högre lånevolym. Viss påverkan kom även från ökade marginaler relaterade till effekter från pandemin. Värdeförändringar på fastigheter var under året 1 006 mkr (1 522) och berodde främst på fastighets- och projektutveckling samt även ökade marknadshyror, nytecknade kontrakt och omförhandlingar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -15 mkr (-220). Skillnaden jämfört med året innan består främst av omvärdering av tidigare års delavyttring av bolag som redovisas som finansieringsavtal.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 374 mkr (1 476).

### Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under året till 490 mkr (543). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 127 mkr (-609). I detta ingick investeringar i befintliga fastigheter om -995 mkr (-937). Årets kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med -240 mkr, till -120 mkr (-87).

Likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 148 mkr (268). Utöver likvida medel fanns per beviljade byggnadskreditiv, kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 2 940 mkr (1 761).

### Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 9 687 mkr (8 556). Soliditeten uppgick per samma dag till 42 % (41). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 80,23 kr (70,84) och det långsiktiga substansvärdet enligt EPRA NRV till 96,35 kr (84,00).

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 10 850 mkr (10 033), vilket motsvarade en belåningsgrad om 48 % (49). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månaderna. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december 2020 till 3,2 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4).

### Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till -297 mkr (-437), varav -282 mkr (-352) utgjordes av uppskjuten skatt och aktuell skatt uppgick till -14 mkr (-85), varav 3 mkr avser aktuell skatt för året innan. Skattemässiga underskottsavdrag uppgick per bokslutsdagen till 0,4 mkr (0,4) i koncernen. För mer detaljerad information se not 11.

### Organisation

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

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde.

Till sitt stöd har affärsområdena koncerngemensamma funktioner samt en ny koncernledning. Idag består

koncern- och stabsfunktionerna av finans/ekonomi, kommunikation/marknad, verksamhetsutveckling, affärsutveckling och hr.

Vid årsskiftet uppgick antal anställda till 86 personer (79). Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en av Platzer ägd fastighet.

### Fastighetsbeståndet

Platzer ägde vid årsskiftet 2020/2021 totalt 69 fastigheter (68) inkluderat tre (1) delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter (22), varav två (0) är delägda. Fastigheterna har ett verkligt värde om 22 575 mkr (20 479) exklusive intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 826 868 kvm, vilka fördelade sig på kontor 55 % (55), butik 1 % (1), industri/lager 31 % (31) och övrigt 13 % (13).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för året till 93 % (94). Totalt hade Platzer 701 lokalhyresavtal (734) vid årsskiftet 2020/2021 och hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal uppgick till 1 164 mkr (1 120). Utöver lokalhyreskontrakten finns avtal för parkeringsplatser samt för reklamskyltar och master med totala hyresintäkter om 42 mkr. De tjugo största hyresavtalen stod för 34 % (34) av det kontrakterade hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen uppgick till 37 månader (41).

### Fastigheternas värde

Platzers samtliga fastigheter klassificeras i redovisningen som förvaltningsfastigheter och värderas i enlighet med beskrivningen i not 12 på s. 103.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Vid årsskiftet 2020/2021 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 22 575 mkr (20 479) och det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,8 % (4,9).

### Hållbarhet

Vi har upprättat en separat hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningen omfattar Platzer Fastigheter Holding AB (publ) med samtliga dotterbolag. Hållbarhetsredovisningen återfinns på s. 16–18 samt 44–61 och ingår inte i den finansiella rapporteringen.

### Efter rapportperiodens utgång

Den 12 januari 2021 meddelade mark- och miljödomstolen att de avslår överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården. Om domen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft och vi kan starta byggnation av bostäder, skolor och parker.

### Utsikter för 2021

Platzer fortsätter under 2021 att utveckla Göteborg och våra prioriterade områden Gårda, Gamlestaden, Södra Änggården, Almedals Fabriker och Arendal. Vårt stora kontorsprojekt Gårda Vesta planeras att färdigställas under sommaren 2021 och vi fortsätter utvecklingsprojektet Kineum, Merkur och Gamlestadens Fabriker. Inom vår finansieringsverksamhet ska vi skapa förutsättningar för att uppnå en rating i nivå med Investment Grade för att säkerställa framtida tillgång till likviditet.



## Intjäningsförmåga 2020–12–31

|                                      | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, mkr | Hysesvärde, mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hysesintäkter, mkr | Driftsöverskott, mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>       |                   |                   |                     |                 |                             |                    |                      |                   |
| Central Business District (CBD)      | 8                 | 75 116            | 4 307               | 216             | 87                          | 189                | 147                  | 78                |
| Övriga innerstaden                   | 17                | 162 339           | 7 199               | 349             | 92                          | 321                | 241                  | 75                |
| <b>Centrala Göteborg</b>             | <b>25</b>         | <b>237 455</b>    | <b>11 506</b>       | <b>566</b>      | <b>90</b>                   | <b>509</b>         | <b>388</b>           | <b>76</b>         |
| Östra Göteborg                       | 5                 | 120 828           | 2 637               | 186             | 91                          | 168                | 124                  | 74                |
| Norra Älvstranden/Backaplan          | 4                 | 38 309            | 1 344               | 84              | 96                          | 81                 | 61                   | 75                |
| Övriga Hisingen                      | 2                 | 25 854            | 368                 | 28              | 61                          | 17                 | 12                   | 69                |
| <b>Norra/östra Göteborg</b>          | <b>11</b>         | <b>184 991</b>    | <b>4 349</b>        | <b>298</b>      | <b>89</b>                   | <b>266</b>         | <b>197</b>           | <b>74</b>         |
| Västra Göteborg                      | 4                 | 22 033            | 250                 | 25              | 79                          | 20                 | 12                   | 59                |
| Mölndal                              | 4                 | 28 994            | 774                 | 57              | 100                         | 56                 | 46                   | 81                |
| <b>Södra/västra Göteborg</b>         | <b>8</b>          | <b>51 027</b>     | <b>1 024</b>        | <b>81</b>       | <b>93</b>                   | <b>76</b>          | <b>57</b>            | <b>75</b>         |
| <b>Industri/logistik</b>             | <b>2</b>          | <b>318 222</b>    | <b>3 725</b>        | <b>291</b>      | <b>95</b>                   | <b>276</b>         | <b>209</b>           | <b>76</b>         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> | <b>46</b>         | <b>791 695</b>    | <b>20 604</b>       | <b>1 236</b>    | <b>91</b>                   | <b>1 127</b>       | <b>850</b>           | <b>75</b>         |
| <b>Projektfastigheter</b>            | <b>20</b>         | <b>29 804</b>     | <b>1 971</b>        | <b>83</b>       | <b>94</b>                   | <b>79</b>          | <b>64</b>            |                   |
| <b>Summa Platzer</b>                 | <b>66</b>         | <b>821 499</b>    | <b>22 575</b>       | <b>1 319</b>    | <b>91</b>                   | <b>1 206</b>       | <b>914</b>           | <b>76</b>         |

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 april 2021 och framåt:

|                                         | Hyresintäkter, mkr |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Pågående och kommande nybyggnadsprojekt | 91                 |
| Förvaltningsfastigheter                 | 11                 |

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2020 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i vakanser eller hyresavtal. Den inkluderar inte heller fastigheter som ägs genom intresseföretag.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik- och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården.

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

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 24 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2021. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

## Aktien och ägarna

Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget har ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick vid årets utgång till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med tio röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med en röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och 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 förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier motsvarande 0,1 % av registrerade aktier, vilka förvärvades av Platzter 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<br>röster, % | Andel<br>kapital, % |
|----------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Ernström & C:o                               | 37,2               | 10,5                |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän       | 21,7               | 16,8                |
| LF Skaraborg Förvaltning AB                  | 13,7               | 4,1                 |
| Familjen Hielte/Hobohm                       | 7,4                | 18,6                |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB          | 4,8                | 12,0                |
| Fjärde AP-fonden                             | 3,8                | 9,5                 |
| SEB Investment Management                    | 1,7                | 4,2                 |
| Lesley Invest<br>(inklusive privata innehav) | 1,3                | 3,4                 |
| Handelsbanken fonder                         | 0,7                | 1,8                 |
| Tredje AP-fonden                             | 0,6                | 1,6                 |
| Övriga ägare                                 | 7,1                | 17,5                |
| <b>Totalt utestående aktier</b>              | <b>100,0</b>       | <b>100,0</b>        |

## Bolagsstyrning

Platzter är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Platzter tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen inom Platzter finns på s. 121–128.

## Styrelsens arbete

Platzers styrelse består av sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen antar varje år en arbetsordning som anger vilka ärenden som behandlas under året, ansvarsfördelning mellan styrelse och vd samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte ansvar för olika arbetsområden, utan hela styrelsen är delaktig i samtliga ansvarsområden. Styrelsen har dock utsett ett ersättningsutskott och från och med styrelseåret 2020 har ett risk- och revisionsutskott inrättats.

Styrelsen har enligt arbetsordningen minst åtta möten per år där revisorn deltar på två möten. Under 2020 hölls nio möten. En utförligare beskrivning av bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på s. 121–128.

## 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 2021 att följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska gälla fram till nästa årsstämma. Nuvarande riktlinjer och anställningsvillkor avviker inte från förslagens principer. I övrigt hänvisas till not 4.

Ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledningsgrupp ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt vara baserade på den anställdes ansvar och prestation. Ersättning utgår med fast lön för samtliga i ledningsgruppen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baserade på avgiftsbestämda pensionslösningar eller ITP-planen. Utöver fast lön ska också rörlig kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande fyrtio (40) procent av den fasta årliga kontantlönen och inte utges mer än en gång per år och individ. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en 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 Platzter. 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 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 15 mkr (14) och värdeförändringar avseende derivat uppgick till -89 mkr (-126). Resultat efter skatt var 634 mkr (262).

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Överkursfond           | 2 399 944 876 |
| Balanserade vinstmedel | 62 508 626    |
| Årets resultat         | 634 180 737   |
| Kronor                 | 3 096 634 239 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Till aktieägare utdelas 2,10 kr per aktie | 251 613 312   |
| I ny räkning överförs                     | 2 845 020 927 |
| Kronor                                    | 3 096 634 239 |

Styrelsens förslag är att utdelningen utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr. Den första avstämningsdagen föreslås vara den 6 april 2021 och för den andra utbetalningen 5 oktober 2021.

**Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Den föreslagna utdelningen motsvarar 53 % av utdelningsbart förvaltningsresultat efter schablonskatt. Det är i linje med den av styrelsen fastställda utdelningspolicyn som anger att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 % förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att den framtida utvecklingen kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet marginellt, vilken efter föreslagen utdelning uppgår till 29 %. Koncernens soliditet uppgår efter föreslagen utdelning till 42 %. 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 Platzer. 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, hållbarhetsrisker och finansiella risker. Med omvärldsrisker avses risker som vi inte själva kan påverka, men som vi måste förhålla oss till. Verksamhetsrisker är risker som uppstår på grund av bristande interna processer och rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system. Hållbarhetsrisker är kopplade till miljöpåverkan, klimatförändringar eller arbetsmiljö. Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose verksamheten med kapital till en rimlig kostnad, vilket är en nödvändig resurs för fastighetsverksamhet. Platzers finanspolicy (se s. 63) anger riktlinjer och regler för hur dessa risker ska hanteras. En utförligare beskrivning av den finansiella riskhanteringen framgår av not 3 på s. 95–96.

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och internkontroll (se s. 127–128). I den löpande verksamheten är det vd som är ansvarig.

Vi har graderat varje risk efter hur stor sannolikheten bedöms vara att den infaller samt hur stor påverkan den i så fall skulle ha på Platzer. Graderingen har nivåerna låg (L), medel (M) och hög (H).

Urvalet av risker baseras på såväl historiska erfarenheter som bedömningar inför framtiden. Risker som vi tidigare inte exponerats för och som vi bedömer mindre sannolika har exkluderats ur uppställningen.

### Verksamhetsrisker

| Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hantering/möjligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastigheternas värdeförändring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Påverkan <span>H</span> Sannolikhet <span>M</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Förändringar av fastigheternas värde påverkar både vårt resultat och vår finansiella ställning. Våra förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värde på fastigheterna beräknas utifrån ett antal faktorer. Dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. I värderingsprocessen finns risk för att gjorda antaganden är felaktiga, vilket också skulle påverka värderingen. | Genom att koncentrera fastigheterna till attraktiva lägen med utvecklingspotential i Göteborgsregionen minskar risken för negativa värdeförändringar. Risken minskas 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. 103–104.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Hyresintäkter och uthyrningsgrad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>L</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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. Hyresavtalens längd varierar från ett till 20 år, där merparten av hyresavtalen är längre än tre år.<br><br>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 verksamt. Platzer minskar även risken genom en stor andel offentliga hyresgäster, långa hyresavtal, i så stor utsträckning som möjligt ha flerbrukarhus samt följa upp hyresgästernas betalningsförmåga. Platzer har vidare god spridning på sina hyresavtal. Vid årsskiftet svarade de 20 största hyresavtalen för 34 procent (34) av hyresintäkterna på årsbasis, varav det största svarade för 3 procent (3). |

| Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hantering/möjligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetskostnader</b> <p>Driftskostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader (t ex kostnader för el, sophämtning, vatten och värme). Flera av dessa tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.</p> | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>M</span></b> <p>Platzer vidaredebiterar mer än 90 procent av 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. 30–31.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Investeringar och projekt</b> <p>Platzer utvecklar och uppför egna byggnader. Det medför risker i form av att projekten blir dyrare än beräknat på grund av exempelvis felkalkylering, ändrade förutsättningar eller högre inköpspriser. Förseningar kan också innebära att intäkterna kommer senare än beräknat.</p>                                                                                                            | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>M</span></b> <p>Projekten drivs i olika entreprenadformer, vilket ger en flexibel samt kostnadseffektiv produktion. Platzer 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fastighetstransaktioner</b> <p>Fastighetsförvärv är alltid förenade med osäkerhet, exempelvis i form av bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för hantering av tekniska problem eller miljösanering.</p>                                                                                                                                                                                                                | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>L</span></b> <p>Inför förvärv genomför Platzer en legal, finansiell, teknisk och miljömässig due diligence. Dessutom innehåller alla förvärvsavtal såväl sedvanliga som för den individuella affären erforderliga garantier och andra åtaganden från säljarens sida. Vid avyttringar strävar Platzer efter balanserade avtalsvillkor med sedvanliga ansvarsbegränsningar samt öppenhet och tydlighet i informationsgivningen. Se beskrivning i avsnitt om fastighetstransaktioner på s. 40.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Organisationsrisk och Operationella risker</b> <p>Platzers fortsatta framgång är till stor del beroende av medarbetarna, såväl ledande befattningshavare som övriga medarbetare, samt att företagets entreprenörer har tillgång till kompetens. Idag råder stor konkurrens om medarbetare och kompetens, vilket höjer risken för ökad personalomsättning och därmed tappat tempo i verksamheten.</p>                             | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>L</span></b> <p>Platzer arbetar aktivt för att öka medarbetarnas engagemang och lojalitet för bolaget. Medarbetarna har årliga utvecklings- samtals 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. 55–57.</p> <p>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.</p> |
| <b>Twisterisker</b> <p>Liksom i all affärsverksamhet finns risken att Platzer blir indraget i legala processer, vilket skulle kunna påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.</p>                                                                                                                                                                                                                   | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>M</span></b> <p>Platzer möter denna risk bland annat genom ett strukturerat arbete i enlighet med policys och fastlagda riktlinjer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>IT-risk</b> <p>IT-system är en vital och integrerad del i Platzers verksamhet. Dessa system kan attackeras, verksamheten manipuleras och information kan komma i orätta händer samt spridas till fel personer. Därtill finns en risk att Platzer inte lever upp till gällande lagkrav.</p>                                                                                                                                       | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>H</span></b> <p>Platzer arbetar kontinuerligt med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet samt uppgaderar brandväggar, viruskydd och system löpande. Bolaget genomför också intrångstester samt ser kontinuerligt över sina rutiner för IT-skydd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Leverantörsrisk</b> <p>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.</p>                                                                 | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>M</span></b> <p>Genom god lokalkännedom och marknadskunskap har Platzer upparbetat långa relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Bolaget har också upparbetade rutiner och processer för upphandling och inköp. Platzer för en kontinuerlig dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av bolagets regler. Platzers kärnvärden ger också tydlig riktning och ansvar för projektansvariga och andra medarbetare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Omvärldsrisker

| Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hantering/möjligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekonomisk konjunktur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>H</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. Platzer 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 Platzer. | Platzer genomför ett noggrant förberedande arbete inför varje investering och koncentrerar beståndet till områden som bedöms vara attraktiva även vid svagare konjunktur. Dessutom har Platzer en diversifierad kontraktportfölj som minimerar exponeringen mot enskilda branscher och kunder. Platzer är endast i liten grad exponerat mot detaljhandel (1 procent av hyresintäkterna) – det segment där risken just nu bedöms som störst. Se beskrivning i avsnitt Omvärld och marknad på s. 21–27.<br><br>Ytterligare en faktor är fastighetsbranschens trögrörlighet, med långa kontrakt och förskottshyror, vilket gör det möjligt att skära i kostnader innan intäkterna eventuellt minskar. Detta visade sig tydligt under inledningen av coronapandemin. |
| <b>Inflation och ränta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Påverkan <span>H</span> Sannolikhet <span>M</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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). Platzer arbetar systematiskt med rörliga räntor och räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicy, vilket beskrivs närmare i not 3 på s. 95–96.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Lagstiftning och skatter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>H</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fastighetsskatt är en stor kostnadspost för Platzer. 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 Platzer åtgärder för att minska effekten av eventuella förändringar. Platzer begränsar risken kring fastighetsskatt genom att vidaredebitera densamma till hyresgästerna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Lokal politisk risk och planrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>H</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 Platzer dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten. Bolaget tar också höjd för eventuella förseningar i exempelvis planprocesser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Utbud av lokaler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>M</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. Platzers bedömning är att attraktiva lägen kommer att bli alltmer avgörande, även som en effekt av att efterfrågan förändras och exempelvis kontorets roll som mötesplats stärks.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Råvaruprisrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Påverkan <span>M</span> Sannolikhet <span>M</span></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

L Liten M Medel H Hög



## Hållbarhetsrisker

| Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Hantering/möjligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Miljörisk</b><br><br>Miljöriskerna i Platzers verksamhet består främst av risken att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader.                                                                                                                                                                                            | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>L</span></b><br><br>Platzer undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. I och med förvärvet av en kaj i Arendal bedriver Platzer tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Dessutom kan Platzers hyresgäster bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens strikta ansvar för sin verksamhets eventuella miljö tillstånd och påverkan. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och är integrerat i verksamheten. Se beskrivning i avsnittet om hållbarhet på s. 16–18 samt 44–61.                                                           |
| <b>Klimat och extremväder</b><br><br>Förändringar i klimatet och därav höjda havsnivåer ökar risken för översvämningar och extremväder. Detta läggs till befintliga risker orsakade av väder och säsong.                                                                                                                                                      | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>H</span></b><br><br>Platzer arbetar aktivt för att säkra upp fastigheter mot risken för översvämningar och extremväder. Det gäller särskilt känsliga lokaler såsom serverhallar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Säsong</b><br><br>Som fastighetsägare innebär framförallt vinterhalvåret högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning, vilket medför säsongsmässiga variationer.                                                                                                                                                                  | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>L</span></b><br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sociala risker</b><br><br>Sociala risker är risker kopplade till de områden där Platzer 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.                                      | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>M</span></b><br><br>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.                                                                                                                                                                             |
| <b>Ökat tryck från politik och kapitalmarknad</b><br><br>Frågor om klimat och hållbarhet står i centrum för både lagstiftare och ledande aktörer på kapitalmarknaden, vilket medför ständigt nya krav på ett noterat fastighetsbolag som Platzer. De aktörer som inte lever upp till kraven riskerar både att gå miste om affärsmöjligheter och finansiering. | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>H</span></b><br><br>Platzer var tidigt ute med att miljöcertifiera sina fastigheter och bolaget har också ett starkt track record när det gäller energianvändning och energieffektivisering. Andra områden där Platzer legat och ligger långt framme är gröna hyresavtal och effektanvändning. Sammantaget har Platzers insatser lett till att bolaget idag har stor andel grön finansiering. Under 2020 lät Platzer forskningsinstitutet granska det egna ramverket för gröna aktier. Resultatet visar att 91 procent av Platzers intäkter och 98 procent av bolagets investeringar är gröna. |

L Liten M Medel H Hög

## Finansiella risker

| Risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hantering/möjligheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ränterisk</b><br><br>Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar, kopplat till marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzer tillämpar inte säkringsredovisning. | <b>Påverkan <span>H</span> Sannolikhet <span>M</span></b><br><br>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 2020 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta. Hanteringen av ränterisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 95–96.                                         |
| <b>Kreditrisk</b><br><br>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.                                                                                                                  | <b>Påverkan <span>L</span> Sannolikhet <span>L</span></b><br><br>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. 95–96.                                                                                   |
| <b>Likviditetsrisk</b><br><br>Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.                                                                                                                                                                                                        | <b>Påverkan <span>H</span> Sannolikhet <span>L</span></b><br><br>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. Hanteringen av likviditetsrisker beskrivs utförligare i not 3 på s. 95–96.                                                    |
| <b>Refinansieringsrisk</b><br><br>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.                                                                                                                      | <b>Påverkan <span>H</span> Sannolikhet <span>L</span></b><br><br>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. 95–96. |

L Liten M Medel H Hög

## 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 %       | +/- 1 129 mkr |
| Marknadsränta            | +/- 1 %-enhet | -48/0 mkr     |

## Koncernen

## Resultaträkning

| mkr                                                     | Not         | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
|                                                         | 5           |              |              |
| Hysesintäkter                                           | 6           | 1 142        | 1 124        |
| Fastighetskostnader                                     | 7           | -274         | -287         |
| <b>Driftöverskott</b>                                   |             | <b>868</b>   | <b>837</b>   |
| Central administration                                  | 4, 7, 8, 28 | -54          | -52          |
| Andelar i intresseföretags resultat                     | 35          | 66           | 8            |
| Ränteintäkter                                           | 10          | 7            | 1            |
| Räntekostnader                                          | 10          | -207         | -183         |
| <b>Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)</b> |             | <b>680</b>   | <b>611</b>   |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                 | 9, 12       | 1 006        | 1 522        |
| Värdeförändring finansiella instrument                  | 9           | -89          | -126         |
| Värdeförändring finansieringsavtal                      | 9           | 74           | -94          |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |             | <b>1 671</b> | <b>1 913</b> |
| Skatt på årets resultat                                 | 11          | -297         | -437         |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b>1 374</b> | <b>1 476</b> |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>              |             |              |              |
| Moderföretagets aktieägare                              |             | 1 365        | 1 461        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                     |             | 9            | 15           |

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

## Resultat per aktie

|                                             | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Årets resultat                              | 1 374      | 1 476      |
| Resultat per aktie, kr                      | 11,40      | 12,19      |
| Antal aktier vid periodens utgång, miljoner | 119 816    | 119 816    |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner  | 119 816    | 119 816    |

Utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier förekommer.



## Koncernen

# Balansräkning

| mkr                                                                              | Not        | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                |            |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                          |            |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                                          | 12         | 21 887        | 20 009        |
| Nyttjanderätter                                                                  | 13         | 30            | 30            |
| Maskiner och inventarier                                                         | 14         | 11            | 12            |
|                                                                                  |            | <b>21 928</b> | <b>20 051</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                         |            |               |               |
| Andelar i intresseföretag                                                        | 33         | 289           | 147           |
| Andra långfristiga fordringar                                                    | 18         | 58            | 39            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                               |            | <b>22 275</b> | <b>20 237</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                     |            |               |               |
| Hyresfordringar                                                                  | 16, 18     | 39            | 6             |
| Övriga fordringar                                                                | 18         | 87            | 72            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                     | 15         | 49            | 53            |
| Likvida medel                                                                    | 17, 18, 19 | 148           | 268           |
|                                                                                  |            | <b>323</b>    | <b>399</b>    |
| Tillgångar som innehas för försäljning                                           | 20         | 688           | 470           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                               |            | <b>1 011</b>  | <b>869</b>    |
|                                                                                  |            |               |               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                          |            | <b>23 286</b> | <b>21 106</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                  |            |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                                              |            |               |               |
| Aktiekapital                                                                     | 22         | 12            | 12            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                                       | 22         | 2 400         | 2 400         |
| Balanserat resultat                                                              |            | 5 827         | 4 599         |
| Årets resultat                                                                   |            | 1 374         | 1 476         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>                        |            | <b>9 613</b>  | <b>8 487</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                              |            | 74            | 69            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                        |            | <b>9 687</b>  | <b>8 556</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                      |            |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                                                      | 18, 23, 26 | 7 028         | 6 906         |
| Uppskjuten skatteskuld                                                           | 11         | 1 707         | 1 440         |
| Övriga långfristiga skulder                                                      | 18         | 336           | 431           |
| Långfristig skuld nyttjandrättstillgångar                                        | 13         | 30            | 30            |
| Pensionsförpliktelse                                                             |            | 8             | 7             |
| Derivatinstrument                                                                | 18, 24     | 240           | 151           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                |            | <b>9 349</b>  | <b>8 965</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                      |            |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                                                      | 18, 23, 26 | 3 634         | 2 939         |
| Leverantörsskulder                                                               | 18         | 28            | 99            |
| Skatteskulder                                                                    |            | 42            | 47            |
| Övriga kortfristiga skulder                                                      | 18         | 69            | 38            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                     | 25         | 289           | 273           |
| Derivatinstrument                                                                | 18, 24     | -             | 1             |
|                                                                                  |            | <b>4 062</b>  | <b>3 397</b>  |
| <b>Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning</b> | 21, 23     | <b>188</b>    | <b>188</b>    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                |            | <b>4 250</b>  | <b>3 585</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                            |            | <b>23 286</b> | <b>21 106</b> |

## Koncernen

## Förändringar i eget kapital

| Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                   |                                  |                                                 |              |                                           |                        |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|------------------------|
| mkr                                        | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst inklusive<br>årets resultat | Summa        | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2019–01–01</b>    | <b>12</b>         | <b>2 400</b>                     | <b>4 818</b>                                    | <b>7 230</b> | <b>58</b>                                 | <b>7 288</b>           |
| Årets resultat                             |                   |                                  | 1 461                                           | 1 461        | 15                                        | <b>1 476</b>           |
| <b>Summa totalresultat</b>                 |                   |                                  | <b>1 461</b>                                    | <b>1 461</b> | <b>15</b>                                 | <b>1 476</b>           |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>        |                   |                                  |                                                 |              |                                           |                        |
| Utdelning*                                 |                   |                                  | -204                                            | -204         | -4                                        | <b>-208</b>            |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>  |                   |                                  | <b>-204</b>                                     | <b>-204</b>  | <b>-4</b>                                 | <b>-208</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2019–12–31</b>    | <b>12</b>         | <b>2 400</b>                     | <b>6 075</b>                                    | <b>8 487</b> | <b>69</b>                                 | <b>8 556</b>           |
| <b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>   |                   |                                  | <b>1,70</b>                                     |              |                                           |                        |
| <b>Ingående eget kapital 2020–01–01</b>    | <b>12</b>         | <b>2 400</b>                     | <b>6 075</b>                                    | <b>8 487</b> | <b>69</b>                                 | <b>8 556</b>           |
| Årets resultat                             |                   |                                  | 1 365                                           | 1 365        | 9                                         | <b>1 374</b>           |
| <b>Summa totalresultat</b>                 |                   |                                  | <b>1 365</b>                                    | <b>1 365</b> | <b>9</b>                                  | <b>1 374</b>           |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>        |                   |                                  |                                                 |              |                                           |                        |
| Utdelning*                                 |                   |                                  | -240                                            | -240         | -4                                        | <b>-243</b>            |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>  |                   |                                  | <b>-240</b>                                     | <b>-240</b>  | <b>-4</b>                                 | <b>-243</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2020–12–31</b>    | <b>12</b>         | <b>2 400</b>                     | <b>7 201</b>                                    | <b>9 613</b> | <b>74</b>                                 | <b>9 687</b>           |
| <b>Utdelning per aktie kr (utbetald)</b>   |                   |                                  | <b>2,00</b>                                     |              |                                           |                        |

\* Innehav utan bestämmande inflytande avser uttag handelsbolag.

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med summa totalresultat. Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,10 kr (2,00), totalt 252 mkr (240) 2021 avseende räkenskapsåret 2020.

## Koncernen

## Kassaflödesanalys

| mkr                                                                               | Not | 2020          | 2019        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |               |             |
| Driftsöverskott                                                                   |     | 868           | 837         |
| Central administration                                                            |     | -53           | -49         |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 7             | 0           |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -207          | -182        |
| Betald skatt                                                                      |     | -30           | -88         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>585</b>    | <b>518</b>  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -44           | -16         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -51           | 41          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>490</b>    | <b>543</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |               |             |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter                                  |     | -995          | -937        |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                |     | -395          | 0           |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            |     | 299           | 328         |
| Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag                                  |     | -35           | 0           |
| Investering i övrigt                                                              |     | -1            | 0           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 127</b> | <b>-609</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |               |             |
| Amortering av räntebärande skulder                                                | 37  | -2 655        | -547        |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                               | 37  | 3 472         | 763         |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             |     | -62           | -34         |
| Förändring av långfristiga skulder                                                |     | 2             | 1           |
| Utdelning                                                                         |     | -240          | -204        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>517</b>    | <b>-21</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-120</b>   | <b>-87</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     | <b>268</b>    | <b>355</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>148</b>    | <b>268</b>  |
| Outnyttjad checkkredit                                                            |     | 100           | 100         |
| Outnyttjade byggkreditiv                                                          |     | 1 130         | 1 330       |
| Outnyttjade kreditfaciliteter                                                     |     | 1 710         | 331         |



## Moderbolaget

# Resultaträkning

| mkr                                                  | Not | 2020       | 2019       |
|------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| Nettoomsättning                                      | 29  | 15         | 14         |
| Rörelsens kostnader                                  | 4   | -15        | -13        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>0</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |            |            |
| Resultat från koncernföretag                         | 10  | 724        | 420        |
| Ränteintäkter                                        | 10  | 120        | 93         |
| Räntekostnader                                       | 10  | -148       | -160       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          |     | <b>696</b> | <b>353</b> |
| Värdeförändring derivatinstrument                    | 9   | -89        | -126       |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> |     | <b>607</b> | <b>228</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | 31  | 9          | 10         |
| Skatt                                                | 11  | 18         | 24         |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>634</b> | <b>262</b> |

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

## Moderbolaget

# Balansräkning

| mkr                                          | Not    | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|----------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |              |              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |              |              |
| Andelar i koncernföretag                     | 34     | 1 886        | 1 886        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 11     | 51           | 32           |
| Fordringar hos koncernföretag                | 18     | 2 658        | 2 169        |
| Andra långfristiga fordringar                | 18     | 5            | 4            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>4 600</b> | <b>4 091</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |              |              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 18     | 5 250        | 3 631        |
| Aktuella skattefordringar                    |        | 10           | 54           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 18     | -            | 37           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 5            | 1            |
| Likvida medel                                | 17, 18 | 9            | 7            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 274</b> | <b>3 730</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>9 874</b> | <b>7 821</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |              |              |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |              |              |
| Aktiekapital                                 | 22     | 12           | 12           |
|                                              |        | <b>12</b>    | <b>12</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |              |              |
| Överkursfond                                 | 22     | 2 400        | 2 400        |
| Balanserat resultat                          |        | 63           | 49           |
| Årets resultat                               |        | 634          | 262          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 097</b> | <b>2 711</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 109</b> | <b>2 723</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 32     | <b>20</b>    | <b>41</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |              |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 26 | 2 070        | 1 830        |
| Pensionsförpliktelse                         |        | 5            | 4            |
| Derivatinstrument                            | 18     | 240          | 151          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 315</b> | <b>1 985</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |              |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 26 | 640          | 550          |
| Leverantörsskulder                           | 18     | 0            | 0            |
| Aktuella skatteskulder                       |        | -            | 0            |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 3 778        | 2 511        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 18     | 1            | 1            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25     | 11           | 9            |
| Derivatinstrument                            | 18     | -            | 1            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 430</b> | <b>3 072</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>9 874</b> | <b>7 821</b> |

## Moderbolaget

## Förändringar i eget kapital

| mkr                                       | Bundet eget kapital |              | Fritt eget kapital  |                | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                           | Aktiekapital        | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>   | <b>12</b>           | <b>2 400</b> | <b>59</b>           | <b>194</b>     | <b>2 665</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                     |                     |              |                     | <b>262</b>     | <b>262</b>          |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>       |                     |              |                     |                |                     |
| Vinstdisposition                          |                     |              | 194                 | -194           |                     |
| Utdelning                                 |                     |              | -204                |                | -204                |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b> |                     |              | <b>-10</b>          | <b>-194</b>    | <b>-204</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>   | <b>12</b>           | <b>2 400</b> | <b>49</b>           | <b>262</b>     | <b>2 723</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>   | <b>12</b>           | <b>2 400</b> | <b>49</b>           | <b>262</b>     | <b>2 723</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                     |                     |              |                     | <b>634</b>     | <b>634</b>          |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>       |                     |              |                     |                |                     |
| Vinstdisposition                          |                     |              | 262                 | -262           |                     |
| Justering koncernbidrag                   |                     |              | -9                  |                | -9                  |
| Utdelning                                 |                     |              | -240                |                | -240                |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b> |                     |              | <b>13</b>           | <b>-262</b>    | <b>-249</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>   | <b>12</b>           | <b>2 400</b> | <b>63</b>           | <b>634</b>     | <b>3 109</b>        |

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning per aktie på 2,10 kr (2,00), totalt 252 mkr (240) 2021 avseende räkenskapsåret 2020.



## Moderbolaget

## Kassaflödesanalys

| mkr                                                                               | Not | 2020        | 2019        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |             |             |
| Rörelseresultat före finansiella poster                                           |     | 0           | 1           |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 120         | 93          |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -148        | -160        |
| Betald skatt                                                                      |     | -17         | -57         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-45</b>  | <b>-123</b> |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 444         | 625         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 1           | -11         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>400</b>  | <b>490</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |             |             |
| Ökning av reversfordringar                                                        |     | -           | -           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |             |             |
| Amortering av räntebärande skulder                                                | 37  | -160        | -387        |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                               | 37  | 490         | 101         |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             |     | -489        | 0           |
| Lämnad utdelning                                                                  |     | -240        | -204        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-399</b> | <b>-490</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>2</b>    | <b>1</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     | <b>7</b>    | <b>6</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>9</b>    | <b>7</b>    |

# Noter

## NOT 1 Allmän information

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), organisationsnummer 556746-6437, har sitt säte i Göteborg i Västra Götalands län. Platzers B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotter-

bolag. 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 24 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 31 mars 2021.

## 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 anskaffningsvärdeometoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Platzer Fastigheter Holding AB inte årsredovisning för 2020 enligt ESEF format.

### Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningen och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och bedömningar är

baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga och ses över regelbundet. Resultatet används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar 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 förvärfvas utgör förvärvet antingen ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyresavtal, där förvärvet inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda.

### Finansieringsavtal

Försäljningsavtal med tvingande återköpsåtagande hanteras i koncernen som ett finansieringsavtal. Intäkten från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet i fastigheten. När fastighetens värde stiger ökar även skulden. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden för värdeförändring finansieringsavtal. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens balansräkning. Värdering av

finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av fastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

### 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 2020 har inte påverkat den finansiella rapporteringen förutom det som anges här.

### Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv

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.

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

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2021 har ännu inte godkänts.

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

**Förändringar i svenska regelverk**

Förändringar i de svenska regelverken under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Platzers redovisning.

**Förvaltningsresultat**

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

**Klassificering**

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

**Koncernredovisning**

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

will och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andelar i resultat från intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt. I koncernens balansräkning redovisas andelarna i intresseföretagen bland koncernens finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet på innehaven förändras normalt med ägarföretagets andel av respektive företags resultat efter skatt minskat med erhållna utdelningar.

**Joint venture**

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som ett joint venture eller en gemensam verksamhet. Inom koncernen finns joint venture. Joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna, som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget, har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger antingen genom lika andel ägande i bolaget eller när det i avtal är reglerat ett gemensamt bestämmande inflytande över en verksamhet. Joint ventures redovisas precis som intressebolag enligt kapitalandelsmetoden (se beskrivning av kapitalandelsmetoden i avsnittet ovan).

**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. I det fall en försäljning är förbun-

den med ett återköpsåtagande redovisas försäljningen som ett finansieringsavtal i enlighet med IFRS 15. Därmed redovisas ingen intäkt i samband med försäljningen.

**Rörelsesegment**

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

**Leasingavtal***Platzer som leasegivare*

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

*Platzer som leasetagare*

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

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

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

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period vilken de 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 innehåller 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). Ränteräkningar från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

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

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs dels av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i så kallad säkringsredovisning och dels av finansieringsavtal med tvingande återköpsåtagande. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat. Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om de förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras de som långfristiga skulder.

**Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga lång och kortfristiga skulder och 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.

Låmnade 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 utgöra 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 kreditriskenheter 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 innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Inga fastigheter i koncernen klassificeras som rörelsefastigheter.

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

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



**Not 2 forts.**

av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfas-tigheter.

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

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

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

**Beräkning av verkligt värde**

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

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av finansieringsavtal, derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivat instrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga det finns observerbara data för tillgången eller skulden antingen direkt genom till exempel prisnoteringar eller indirekt genom till exempel härledda pris-noteringar men det finns inte noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. Se även not 24. Fi-nansieringsavtal återfinns i nivå 3 i verkligt värdehierarkin och värderas enligt samma principer som förvaltningsfastigheter.

**Ersättningar till anställda**

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och kostnader för pensioner med mera redo-visas 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 pensions-åtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt utta-lande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som om-fattar flera arbetsgivare. För räkenskaps-året 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 mkr (3).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas till-gångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkrings-tekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa för-utsättningar 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 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsoli-deringsnivån till 148 % (148).

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

**Egna aktier**

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

**Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell och upp-skjuten 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 balans-dagen, se även not 11.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och under-skottsavdrag 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 rörelse-förvärv och som, vid tidpunkten för trans-aktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Samtliga av Platzer genomförda förvärv klassificeras som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas på fastigheter av-seende dessa förvärv.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredo-visning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Rekommendationen innebär att moder-bolaget 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 balans-räkning presenteras i enlighet med Års-redovisningslagens 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 anskaffnings-värde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas för-värvsrelaterade 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 moder-företaget upp intäkten tidigare, som så kallad anteciperad utdelning.

**Skattedel i bokslutsdispositioner**

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den upp-skjutna 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 Platzter alternativregeln vilken innebär att bolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

**Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument. För dessa avtal tillämpar

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

**NOT 3 Finansiell riskhantering****Finansiella riskfaktorer**

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

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

**Marknadsrisk****Ränterisk**

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Platzter tillämpar inte säkringsredovisning. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Under 2020 bestod koncernens upplåning av svenska kronor till rörlig och fast ränta.

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

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

Ränteswappar används med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor för viss del av upplåningen. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som ger större flexibilitet än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, för närvarande kvartalsvis, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast 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 (5 370) av den räntebärande skulden på 10 850 mkr (10 033). Koncernen är därmed exponerad för viss ränterisk.

Den genomsnittliga räntan inklusive löften för utnyttjade krediter uppgick vid årsskiftet till 1,97 % (1,95). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (4,0). Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick till 49 % (49).

Koncernen har analyserat dess känslighet mot ränteförändringar. Genomförd analys visar att effekten på räntekostnaderna av en ändring av räntenivån med +/-1,0 %-enhet från räntan på bokslutsdagen skulle vara en maximal ökning med 48 mkr (41) respektive minskning med 0 mkr (41). Det asymmetriska utfallet beror på begränsade möjligheter att tillgodogöra sig negativ ränta vid en räntesänkning till följd av bland annat räntegolv i kreditavtal. För ytterligare information avseende koncernens låneskulder se not 23 Räntebärande skulder.

**Valutarisk**

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

**Prisrisk**

Platzter 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 2020 har inga placeringar i likvida instrument gjorts utan likvida medel har placerats på inlåningskonto i bank. Platzter 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 148 mkr (268) är placerade hos bank med lägst kreditrating A-1 (Short-term).

**Derivatinstrument**

Samtliga derivatinstrument 240 mkr (152) är med en motpart med lägst kreditrating A (Long-term).

**Kreditrisk i hyresfordringar**

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

**Not 3 forts.**

Per den 31 december 2020 uppgick fullgoda hyresfordringar till 39 mkr (6). Koncernens kreditförluster uppgick under 2020 till 0,2 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 kommande betalningsflöden görs löpande likviditetsprognoser med en månad respektive ett års framförhållning. Platzers strategi avseende likviditetsreservens storlek fastställs av styrelsen genom finanspolicyn. Genom god likviditetsberedskap och bra relationer med kreditgivare har Platzer hanterat de potentiella likviditetsproblem som kunde ha uppkommit med anledning av Corona.

Per den 31 december 2020 hade koncernen likvida medel om 148 mkr (268). Därutöver fanns en ej utnyttjad check-

räkningskredit på 100 mkr (100) samt beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 2 840 mkr (1 661), varav 1 130 mkr (1 330) är byggnadskreditiv. Villkoren i låneavtalen är förenliga med Platzers finansiella mål och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Platzers låneavtal innehåller normalt sedvanliga covenant avseende exempelvis räntetäckningsgrad och/eller soliditet, i båda fallen överstiger utfall och Platzers egna mål dessa kreditvillkor.

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

**Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Platzer strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Platzers policy är att alltid ha god framförhållning vid refinansieringsförhandlingar och att högst 35 % av lånestockens avtal exkl. certifikat ska förfalla för refinansiering under en period om rullande 12 månader.

Platzer för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att

dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och där igenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv. För att ytterligare diversifiera låneportföljen äger Platzer sedan 2014 20 % av aktierna i SFF Holding AB, vilket på uppdrag av ägarbolagen emitterar obligationslån för vidareutlåning direkt från kapitalmarknaden. Per 31 december 2020 har Platzer lånat 1 726 mkr genom så kallade gröna obligationer, en ökning med 536 mkr sedan föregående årsskifte. Totalt är 52 % av våra utestående skulder i gröna obligationer och lån. Platzer har ett upprättat certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. På bokslutsdagen finns 640 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 42 % (41). Platzer har under året reviderat målet för belåningsgrad att inte över tid överstiga 50 %.

**NOT 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

|                                                                                              | 2020                        | varav män        | 2019                        | varav män        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Medelantal anställda</b>                                                                  |                             |                  |                             |                  |
| Moderbolaget                                                                                 | 1                           | 1                | 1                           | 1                |
| Dotterföretag                                                                                | 81                          | 50               | 79                          | 45               |
| <b>Koncernen totalt</b>                                                                      | <b>82</b>                   | <b>51</b>        | <b>80</b>                   | <b>46</b>        |
| <b>Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare</b> | <b>2020</b>                 |                  | <b>2019</b>                 |                  |
|                                                                                              | <b>Antal på balansdagen</b> | <b>varav män</b> | <b>Antal på balansdagen</b> | <b>varav män</b> |
| Styrelseledamöter                                                                            | 7                           | 4                | 6                           | 4                |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare                                  | 8                           | 5                | 5                           | 3                |
| <b>Totalt</b>                                                                                | <b>15</b>                   | <b>9</b>         | <b>11</b>                   | <b>7</b>         |

Koncernen hade per årsskiftet 86 anställda (79), varav 35 kvinnor (34). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 1 (1), varav 0 kvinnor (0). Vid årsskiftet hade

Platzer 7 styrelseledamöter (6) inklusive ordförande, varav 3 kvinnor (2).

Koncernen hade 8 ledande befattningshavare (5) inklusive vd, varav 3 kvinnor

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

|                                                     | Koncernen<br>2020 | 2019        | Moderbolaget<br>2020 | 2019       |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------|------------|
| Löner                                               | 55,7              | 50,3        | 6,2                  | 5,8        |
| Sociala avgifter                                    | 19,1              | 17,7        | 2,4                  | 2,3        |
| Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer          | 8,9               | 7,2         | 1,2                  | 1,1        |
| <b>Totalkostnad för ersättningar till anställda</b> | <b>83,7</b>       | <b>75,2</b> | <b>9,8</b>           | <b>9,2</b> |

|                                                                   | Koncernen                                                |                                  |                                                          |                                  | Moderbolaget                                             |                                  |                                                          |                                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                   | 2020                                                     |                                  | 2019                                                     |                                  | 2020                                                     |                                  | 2019                                                     |                                  |
|                                                                   | Löner och<br>andra<br>ersättningar<br>(varav<br>tantiem) | Pen-<br>sions-<br>kost-<br>nader | Löner och<br>andra<br>ersättningar<br>(varav<br>tantiem) | Pen-<br>sions-<br>kost-<br>nader | Löner och<br>andra<br>ersättningar<br>(varav<br>tantiem) | Pen-<br>sions-<br>kost-<br>nader | Löner och<br>andra<br>ersättningar<br>(varav<br>tantiem) | Pen-<br>sions-<br>kost-<br>nader |
| Styrelseordförande                                                | 0,4                                                      | -                                | 0,4                                                      | -                                | 0,4                                                      | -                                | 0,4                                                      | -                                |
| Övriga styrelseledamöter<br>(samma arvode till alla<br>ledamöter) | 1,1                                                      | -                                | 0,9                                                      | -                                | 1,1                                                      | -                                | 0,9                                                      | -                                |
| Verkställande direktör                                            | 4,7                                                      | 1,2                              | 4,5                                                      | 1,1                              | 4,7                                                      | 1,2                              | 4,5                                                      | 1,1                              |
| Övriga ledande<br>befattningshavare                               | 6,6                                                      | 1,9                              | 6,9                                                      | 1,7                              | -                                                        | -                                | -                                                        | -                                |
| Övriga anställda                                                  | 42,9                                                     | 5,8                              | 37,6                                                     | 4,4                              | -                                                        | -                                | -                                                        | -                                |
| <b>Totalt</b>                                                     | <b>55,7</b>                                              | <b>8,9</b>                       | <b>50,3</b>                                              | <b>7,2</b>                       | <b>6,2</b>                                               | <b>1,2</b>                       | <b>5,8</b>                                               | <b>1,1</b>                       |

#### Ersättning till ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses de 7 personer som tillsammans med verkställande direktören ingår i bolagets ledningsgrupp.

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

#### Förmåner

Förmåner avser huvudsakligen tjänstebilar.

#### Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktör är 65 år. Pensions-

premien utgår under anställningstiden med 30 % av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller ITP-planen och pensionsåldern är 65 år.

#### Avgångsvederlag

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

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

#### Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Övriga ledande be-

fattningshavares ersättningar har beslutats utifrån de riktlinjer som styrelsen lade fram och fastslogs på årsstämman 2020.

#### Ersättning till styrelse

På årsstämman 2020 beslutades att styrelsens ersättning ska utgå med 1 650 tkr, varav 400 tkr till styrelsens ordförande och 200 tkr till vardera övriga styrelseledamöter, samt att det till ordföranden i risk- och revisionsutskottet ska utgå arvode om 50 tkr.

Beloppet avser tiden fram till nästa årsstämma som äger rum den 31 mars 2021.



Not 4 forts.

**Ersättningar och övriga förmåner 2020**

|                                           | Grundlön/<br>Styrelse-<br>arvode | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Summa       |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| Styrelsens ordförande, Fabian Hielte      | 0,4                              | -                    | -                  | -                    | 0,4         |
| Styrelseledamot Charlotte Hybinette       | 0,2                              | -                    | -                  | -                    | 0,2         |
| Styrelseledamot Anders Jarl               | 0,2                              | -                    | -                  | -                    | 0,2         |
| Styrelseledamot Eric Grimlund             | 0,2                              | -                    | -                  | -                    | 0,2         |
| Styrelseledamot Ricard Robbstål           | 0,2                              | -                    | -                  | -                    | 0,2         |
| Styrelseledamot Caroline Krensler         | 0,2                              | -                    | -                  | -                    | 0,2         |
| Styrelseledamot Anneli Jansson            | 0,1                              | -                    | -                  | -                    | 0,1         |
| Vd P-G Persson                            | 4,3                              | 1,2                  | 0,1                | 1,2                  | 6,8         |
| Andra ledande befattningshavare (7 antal) | 6,6                              | 0,4                  | 0,1                | 1,9                  | 9,0         |
| <b>Summa</b>                              | <b>12,4</b>                      | <b>1,6</b>           | <b>0,2</b>         | <b>3,1</b>           | <b>17,3</b> |

Styrelseledamoten Charlotte Hybinette har utöver styrelsearvode erhållit 65 tkr (40 tkr) för konsultuppdrag avseende arbete inför och under årsstämman. Styrelsens ordförande har inte erhållit någon ersättning utöver styrelsearvode.

**Ersättningar och övriga förmåner 2019**

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

**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 koncerngemensamma. Av posterna i balansräkningen fördelas endast förvaltningsfastigheter på segment. Övriga tillgångar samt skulder

och eget kapital bedöms till största delen vara koncerngemensamma. Inga rörelse-segment har slagits samman till ett rapporterbart segment när upplysningar om segment presenteras utan samtliga segment presenteras utifrån den interna rapportering som vd erhåller.

Från och med första kvartalet 2020 redovisar vi vår verksamhet inom affärs-område Industri/logistik separat och jämförelsesiffror har därför räknats om.

Verksamheten inom affärsområde kontor redovisas liksom tidigare i tre geografiskt indelade segment. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Under året har projektfastigheterna Sörred 8:12 och Sörred 7:21 sålts till det samägda bolaget Sörreds Logistikpark Holding AB. Dessa fastigheter ingår, precis som fastigheten Inom Vallgraven 49:1, i raden Andelar i intresseföretags resultat.

## Redovisning av segment

|                                                                             | Kontor               |            |                              |           |                          |            | Industri/<br>Logistik |            | Projekt-<br>fastigheter |           | Koncern-<br>gemensamt |              | Totalt       |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                             | Centrala<br>Göteborg |            | Södra/<br>västra<br>Göteborg |           | Norra/<br>östra Göteborg |            | 2020                  | 2019       | 2020                    | 2019      | 2020                  | 2019         | 2020         | 2019         |
|                                                                             | 2020                 | 2019       | 2020                         | 2019      | 2020                     | 2019       |                       |            |                         |           |                       |              |              |              |
| Hysesintäkter                                                               | 512                  | 475        | 74                           | 78        | 256                      | 263        | 286                   | 292        | 14                      | 16        |                       | 0            | 1 142        | 1 124        |
| Fastighetskostnader                                                         | -115                 | -109       | -18                          | -18       | -68                      | -73        | -65                   | -79        | -8                      | -6        |                       | 0            | -274         | -287         |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                      | <b>397</b>           | <b>366</b> | <b>56</b>                    | <b>60</b> | <b>188</b>               | <b>190</b> | <b>221</b>            | <b>213</b> | <b>6</b>                | <b>10</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>868</b>   | <b>837</b>   |
| Central administration                                                      |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | -54                   | -52          | -54          | -52          |
| Andelar i intresse-<br>företags resultat                                    |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | 66                    | 8            | 66           | 8            |
| Finansnetto                                                                 |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | -199                  | -182         | -200         | -182         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                 |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | <b>-187</b>           | <b>-226</b>  | <b>680</b>   | <b>611</b>   |
| Värdeförändring<br>förvaltningsfastigheter                                  |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | 1 007                 | 1 522        | 1 006        | 1 522        |
| Värdeförändring<br>finansiella instrument                                   |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | -89                   | -126         | -89          | -126         |
| Värdeförändring<br>finansieringsavtal                                       |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | 74                    | -94          | 74           | -94          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | <b>805</b>            | <b>1 076</b> | <b>1 671</b> | <b>1 913</b> |
| Skatt på årets resultat                                                     |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | -297                  | -437         | -297         | -437         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |                      |            |                              |           |                          |            |                       |            |                         |           | <b>508</b>            | <b>639</b>   | <b>1 374</b> | <b>1 476</b> |
| Verkligt värde<br>förvaltningsfastigheter                                   | 11 506               | 10 280     | 1 024                        | 1 008     | 4 349                    | 4 158      | 3 725                 | 3 322      | 1 971                   | 1 711     | 0                     | 0            | 22 575       | 20 479       |
| Varav investeringar/<br>förvärv/avyttring/<br>värdeförändring under<br>året | 1 226                | 1 149      | 16                           | 62        | 191                      | 143        | 403                   | 113        | 260                     | 624       | 0                     | 0            | 2 096        | 2 091        |

## 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:

|              | 2020         |            |            | 2019         |            |            |
|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------|
|              | Hyresintäkt  | Antal      | Andel, %   | Hyresintäkt  | Antal      | Andel, %   |
| 2020         | 0            | 0          | 0          | 195          | 221        | 17         |
| 2021         | 246          | 244        | 21         | 308          | 211        | 27         |
| 2022         | 191          | 161        | 16         | 171          | 133        | 15         |
| 2023         | 200          | 145        | 17         | 137          | 99         | 12         |
| 2024         | 166          | 83         | 14         | 115          | 33         | 10         |
| 2025         | 76           | 29         | 7          | 28           | 13         | 3          |
| 2026-        | 285          | 39         | 24         | 165          | 24         | 15         |
| <b>Total</b> | <b>1 164</b> | <b>701</b> | <b>100</b> | <b>1 120</b> | <b>734</b> | <b>100</b> |
| P-hus/övrigt | 42           |            |            | 47           |            |            |
| <b>Total</b> | <b>1 206</b> |            |            | <b>1 167</b> |            |            |

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter uppgår till 160 mkr, vilket motsvarar 14 procent av de totala hyresintäkterna för 2020.

**NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag****Koncernen**

|                                                                   | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rörelsens kostnader fördelade på funktion och kostnadsslag</b> |             |             |
| Fastighetskostnader                                               | -274        | -287        |
| Central administration                                            | -54         | -52         |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-328</b> | <b>-339</b> |
|                                                                   |             |             |
| Personalkostnader (inkl. aktivering projektkostnader)             | -73         | -62         |
| Driftskostnader/administration (exkl. personalkostnader)          | -130        | -149        |
| Underhåll                                                         | -44         | -45         |
| Fastighetsskatt                                                   | -74         | -79         |
| Övrigt                                                            | -7          | -6          |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-328</b> | <b>-340</b> |
|                                                                   |             |             |
| <b>Specifikation av fastighetskostnader</b>                       |             |             |
| Driftskostnader                                                   | -148        | -157        |
| Underhåll                                                         | -44         | -45         |
| Fastighetsskatt                                                   | -74         | -79         |
| Kundförluster                                                     | -3          | -1          |
| Övrigt                                                            | -5          | -5          |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>-274</b> | <b>-287</b> |

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

**NOT 8 Central administration**

Centrala administrationskostnader uppgick till -54 mkr (-52). 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**

|                                                       | <b>2020</b> | <b>2019</b>  | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter    | 115         | 3            | -           | -           |
| Förtidsinlöst värdeförändring derivat                 | 0           | 0            | -           | -           |
| <b>Summa realiserade värdeförändringar</b>            | <b>115</b>  | <b>3</b>     | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
|                                                       |             |              |             |             |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter   | 891         | 1 519        | -           | -           |
| Orealiserad värdeförändring derivat/kapitalförsäkring | -89         | -126         | -89         | -126        |
| Orealiserade värdeförändringar finansieringsavtal     | 74          | -94          | -           | -           |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>           | <b>877</b>  | <b>1 299</b> | <b>-89</b>  | <b>-126</b> |

**NOT 10 Finansiella intäkter och kostnader**

|                                    | <b>Koncernen</b> |             | <b>Moderbolaget</b> |             |
|------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                    | <b>2020</b>      | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b> |
| Anteciperad utdelning              | -                | -           | 400                 | 420         |
| Ränteintäkter                      | 7                | 1           | 120                 | 93          |
| Utdelning                          |                  | -           | 324                 |             |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>  | <b>7</b>         | <b>1</b>    | <b>843</b>          | <b>513</b>  |
| Varav avseende koncernbolag        | -                | -           | 119                 | 93          |
|                                    |                  |             |                     |             |
| Räntekostnader nyttjanderätter     | -1               | -1          | -                   | -           |
| Räntekostnader upplåning           | -206             | -182        | -148                | -160        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-207</b>      | <b>-183</b> | <b>-148</b>         | <b>-160</b> |

Värdeförändring derivat framgår av not 9.

**NOT 11 Skatt**

|                                          | <b>Koncernen</b> |             | <b>Moderbolaget</b> |             |
|------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                          | <b>2020</b>      | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b> |
| Aktuell skatt för året                   | -17              | -81         | -2                  | -2          |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | 3                | -4          | 2                   | 0           |
| Uppskjuten skatt                         | -282             | -352        | 19                  | 26          |
| <b>Summa</b>                             | <b>-297</b>      | <b>-437</b> | <b>18</b>           | <b>24</b>   |

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:

|                                                                      | <b>Koncernen</b> |             | <b>Moderbolaget</b> |             |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                                                      | <b>2020</b>      | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2019</b> |
| Resultat före skatt                                                  | 1 671            | 1 913       | 616                 | 238         |
|                                                                      |                  |             |                     |             |
| Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 21,4 %                | -358             | -409        | -132                | -51         |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter | 0                | -1          | 148                 | 75          |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning dotterbolag             | 40               | -14         | -                   | -           |
| Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas      | -1               | -2          | -                   | -           |
| Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år                | 3                | -4          | 2                   | 0           |
| Skatteeffekt resultat från intressebolag                             | 14               | 1           | -                   | -           |
| Övrig justering                                                      | 5                | -9          | -                   | -           |
| <b>Skattekostnad</b>                                                 | <b>-297</b>      | <b>-437</b> | <b>18</b>           | <b>24</b>   |

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. Under-

skottsavdragen 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).



Not 11 forts.

| Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen              | Koncernen   |             | Moderbolaget |           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
|                                                             | 2020        | 2019        | 2020         | 2019      |
| Obeskattade reserver                                        | -65         | 3           | -            | -         |
| Derivat                                                     | 18          | 26          | 19           | 26        |
| Förvaltningsfastigheter                                     | -271        | -363        | -            | -         |
| Övriga temporära skillnader                                 | 35          | -18         | -            | -         |
| <b>Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b> | <b>-282</b> | <b>-352</b> | <b>19</b>    | <b>26</b> |

| Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen              | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31    | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                           |               |               |              |            |
| Derivat                                                   | 50            | 33            | 49           | 33         |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                  | 2             | 2             | 1            | 1          |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                             |               |               |              |            |
| Fastigheter                                               | -1 678        | -1 462        | -            | -          |
| Övriga temporära skillnader                               | -7            | -2            | -            | -          |
| Obeskattade reserver                                      | -74           | -9            | -            | -          |
| Derivat                                                   | 0             | -1            | -            | -1         |
| <b>Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen</b> | <b>-1 707</b> | <b>-1 440</b> | <b>51</b>    | <b>32</b>  |

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 | Kapitalför-säkring/Övrigt | Obeskattade reserver | Summa         |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>    |                             |                    |                           |                      |               |
| <b>Per 1 januari 2020</b>          | <b>-1 462</b>               | <b>-1</b>          | <b>-2</b>                 | <b>-9</b>            | <b>-1 474</b> |
| Redovisat i resultaträkningen      | -216                        | 1                  | -5                        | -65                  | -285          |
| <b>Per 31 december 2020</b>        | <b>-1 678</b>               | <b>0</b>           | <b>-7</b>                 | <b>-74</b>           | <b>-1 759</b> |
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b> |                             |                    |                           |                      |               |
| <b>Per 1 januari 2020</b>          | <b>0</b>                    | <b>33</b>          | <b>2</b>                  | <b>0</b>             | <b>35</b>     |
| Redovisat i resultaträkningen      | -                           | 17                 | 0                         | -                    | 17            |
| <b>Per 31 december 2020</b>        | <b>0</b>                    | <b>50</b>          | <b>2</b>                  | <b>0</b>             | <b>52</b>     |
| <b>Netto per 31 december 2020</b>  | <b>-1 678</b>               | <b>50</b>          | <b>-5</b>                 | <b>-74</b>           | <b>-1 707</b> |

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

| Koncernen                          | Temporär<br>skillnad fastighet | Derivat-<br>instrument | Kapitalför-<br>säkring/Övrigt | Obeskattade<br>reserver | Summa         |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>    |                                |                        |                               |                         |               |
| <b>Per 1 januari 2019</b>          | <b>-1 119</b>                  | <b>0</b>               | <b>-1</b>                     | <b>-12</b>              | <b>-1 132</b> |
| Redovisat i resultaträkningen      | -342                           | -1                     | -1                            | 3                       | <b>-342</b>   |
| <b>Per 31 december 2019</b>        | <b>-1 462</b>                  | <b>-1</b>              | <b>-2</b>                     | <b>-9</b>               | <b>-1 474</b> |
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b> |                                |                        |                               |                         |               |
| <b>Per 1 januari 2019</b>          | <b>0</b>                       | <b>6</b>               | <b>4</b>                      | <b>0</b>                | <b>9</b>      |
| Redovisat i resultaträkningen      | -                              | 27                     | -2                            | -                       | <b>25</b>     |
| <b>Per 31 december 2019</b>        | <b>0</b>                       | <b>33</b>              | <b>2</b>                      | <b>0</b>                | <b>35</b>     |
| <b>Netto per 31 december 2019</b>  | <b>-1 462</b>                  | <b>32</b>              | <b>0</b>                      | <b>-9</b>               | <b>-1 440</b> |

| Moderbolaget                       | Temporär<br>skillnad fastighet | Derivat-<br>instrument | Kapitalför-<br>säkring/Övrigt | Obeskattade<br>reserver | Summa     |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>    |                                |                        |                               |                         |           |
| <b>Per 1 januari 2019</b>          | <b>0</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>                      | <b>0</b>                | <b>0</b>  |
| Redovisat i resultaträkningen      | -                              | -1                     | -                             | -                       | <b>-1</b> |
| <b>Per 31 december 2019</b>        | <b>0</b>                       | <b>-1</b>              | <b>0</b>                      | <b>0</b>                | <b>-1</b> |
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b> |                                |                        |                               |                         |           |
| <b>Per 1 januari 2019</b>          | <b>0</b>                       | <b>6</b>               | <b>0</b>                      | <b>0</b>                | <b>6</b>  |
| Redovisat i resultaträkningen      | -                              | 26                     | 1                             | -                       | <b>27</b> |
| <b>Per 31 december 2019</b>        | <b>0</b>                       | <b>32</b>              | <b>1</b>                      | <b>0</b>                | <b>33</b> |
| <b>Netto per 31 december 2019</b>  | <b>0</b>                       | <b>32</b>              | <b>1</b>                      | <b>0</b>                | <b>32</b> |

## 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 tillräckligt säkerställd börjar fastigheten värderas utifrån bedömt direktavkastningskrav med avdrag för återstående kostnader inklusive riskavdrag och uthyrningsrisk.

En gång per år låter Platzer genomföra en extern värdering av ett urval av fastighetsbeståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen omfattade i år cirka 40 % av beståndet med värdetidpunkt per 2020-12-31 och visade ett värde som översteg den interna värderingen med 2,25 % eller 194 mkr. Föregående års externa värdering understeg den interna värderingen med 2,5 % eller 239 mkr.

Not 12 forts.

**Sammanfattning av den interna värderingen**

|                                                                                                                  |                                                                                                                               |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Värdetidpunkt                                                                                                    | 2020-12-31                                                                                                                    |                                                                     |
| 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 4,8 % (4,9).<br>Någon generell förändring av kalkylränta | eller direktavkastningskrav har inte gjorts i den interna värderingen. Däremot har förändringar skett på individuella fastig- | heter, både vad gäller direktavkastning och förväntade kassaflöden. |

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

|                                            | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående verkligt värde</b>             | <b>20 009</b> | <b>18 388</b> |
| Fastighetsförvärv                          | 395           | 0             |
| Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad | 995           | 937           |
| Värdeförändring fastigheter                | 1 006         | 1 522         |
| Klassificeras som innehav för försäljning  | -218          | -470          |
| Försäljningar                              | -299          | -368          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>             | <b>21 887</b> | <b>20 009</b> |

|                                            | 2020                         |                         |               | 2019                         |                         |               |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                            | Förvaltnings-<br>fastigheter | Projekt-<br>fastigheter | Totalt        | Förvaltnings-<br>fastigheter | Projekt-<br>fastigheter | Totalt        |
| <b>Ingående verkligt värde</b>             | <b>18 871</b>                | <b>1 138</b>            | <b>20 009</b> | <b>17 301</b>                | <b>1 087</b>            | <b>18 388</b> |
| Fastighetsförvärv                          | 395                          | -                       | <b>395</b>    | -                            | -                       | -             |
| Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad | 627                          | 368                     | <b>995</b>    | 553                          | 384                     | <b>937</b>    |
| Värdeförändring fastigheter                | 769                          | 237                     | <b>1 006</b>  | 1 385                        | 137                     | <b>1 522</b>  |
| Klassificeras som innehav för försäljning  | -                            | -218                    | <b>-218</b>   | -                            | -470                    | <b>-470</b>   |
| Försäljningar                              | -                            | -299                    | <b>-299</b>   | -368                         | -                       | <b>-368</b>   |
| <b>Utgående verkligt värde</b>             | <b>20 662</b>                | <b>1 226</b>            | <b>21 887</b> | <b>18 871</b>                | <b>1 138</b>            | <b>20 009</b> |

Aktiverad ränta under året uppgår till 23 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 4 105 mkr (3 534) att investera. Under 2020 är det totalt 16 stycken (22) projektfastigheter som har haft låga eller nära nollintäkter, direkta kostnader hänförliga till dessa fastigheter uppgår till 2 mkr (1).

Samtliga projektfastigheter och för-

valtningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av fastighetsvärden. Avvikelserna i enskilda

fastigheter antas normalt till viss del ta ut varandra i ett samlat fastighetsbestånd varför ett rimligt osäkerhetsintervall för Platzers fastighetsbestånd uppskattas till +/- 5 %.

Platzers fastighetsbestånd värderas till 22 575 mkr (20 479) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % kan det verkliga värdet variera med +/- 1 129 mkr (1 024). Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

**Känslighetsanalys, fastighetsvärden**

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

**Leasingavtal**

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

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

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

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

Minimileasingavgifterna som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheterna är enligt följande:

|                   | 2020         | 2019         |
|-------------------|--------------|--------------|
| Inom 1 år         | 1 152        | 1 206        |
| Mellan 1 och 2 år | 916          | 1 020        |
| Mellan 2 och 3 år | 817          | 754          |
| Mellan 3 och 4 år | 606          | 607          |
| Mellan 4 och 5 år | 479          | 449          |
| Mer än 5 år       | 2 696        | 2 287        |
|                   | <b>6 666</b> | <b>6 323</b> |

**Not 13 Leasing**

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

**Tillgångar med nyttjanderätt**

|                                | 2020       | 2019       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Tomträttsavgäld                | 30         | 30         |
| <b>Summa leasingtillgångar</b> | <b>30</b>  | <b>30</b>  |
| <b>Leasingskulder</b>          |            |            |
| Långfristiga                   | -30        | -30        |
| <b>Summa leasingskulder</b>    | <b>-30</b> | <b>-30</b> |

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

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

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

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

**NOT 14 Maskiner och inventarier**

|                                                 | Koncernen  |           |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                 | 2020       | 2019      |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19         | 18        |
| Inköp                                           | 3          | 1         |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -          | -         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22</b>  | <b>19</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7         | -4        |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -          | -         |
| Årets avskrivningar                             | -3         | -3        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10</b> | <b>-7</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>11</b>  | <b>12</b> |



**NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                              | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                              | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Förutbetalda driftskostnader | 3          | 1          | -            | -          |
| Förutbetalda bankkostnader   | 10         | 12         | 3            | 0          |
| Upplupna driftsintäkter      | 36         | 38         | -            | -          |
| Övriga poster                | -          | 1          | 2            | 1          |
| <b>Summa</b>                 | <b>49</b>  | <b>53</b>  | <b>5</b>     | <b>1</b>   |

**NOT 16 Hyresfordringar**

|                                         | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Hyresfordringar                         | 44         | 8          | -            | -          |
| Avgår reservering för osäkra fordringar | -5         | -1         | -            | -          |
| <b>Hyresfordringar netto</b>            | <b>39</b>  | <b>6</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

Det verkliga värdet på hyresfordringar överensstämmer med det redovisade värdet, eftersom de är kortfristiga till sin natur.

Per balansdagen uppgick fullgoda hyresfordringar till 39 mkr (6), varav 32 mkr avser en ÄTA-faktura till en hyresgäst som betalats i sin helhet i januari 2021. Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2021 är helt i nivå med motsvarande period föregående år.

**Reserv osäkra hyresfordringar**

|                                                                | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                                | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| <b>Ingående värde 1 januari</b>                                | <b>-1</b>  | <b>-3</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| Reservering för osäkra fordringar                              | -6         | -2         | -            | -          |
| Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara | 3          | 3          | -            | -          |
| <b>Utgående värde 31 december</b>                              | <b>-5</b>  | <b>-1</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

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

**Åldersfördelning hyresfordringar**

|                              | Koncernen |          |
|------------------------------|-----------|----------|
|                              | 2020      | 2019     |
| Ej förfallna hyresfordringar | 1         | 3        |
| 1–30 dagar                   | 36        | 3        |
| 31–60 dagar                  | 0         | 0        |
| >60 dagar                    | 6         | 2        |
| varav reserverat             | -5        | -3       |
| <b>Summa</b>                 | <b>39</b> | <b>6</b> |

**NOT 17 Likvida medel**

|                | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|----------------|------------|------------|--------------|------------|
|                | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Kassa och bank | 148        | 268        | 9            | 7          |

**NOT 18 Finansiella instrument**

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

| Koncernen                           | 2020-12-31                                                       |                                                      |            | 2019-12-31                                                       |                                                      |            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|
|                                     | 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      |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                                                  |                                                      |            |                                                                  |                                                      |            |
| Hyresfordringar                     | 39                                                               | -                                                    | 39         | 6                                                                | -                                                    | 6          |
| Övriga fordringar                   | 87                                                               | 8                                                    | 95         | 60                                                               | 7                                                    | 67         |
| Likvida medel                       | 148                                                              | -                                                    | 148        | 268                                                              | -                                                    | 268        |
| <b>Summa</b>                        | <b>274</b>                                                       | <b>8</b>                                             | <b>282</b> | <b>334</b>                                                       | <b>7</b>                                             | <b>341</b> |

|                                  | Finansiella<br>skulder<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Skulder till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Summa         | Finansiella<br>skulder<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Skulder till<br>verkligt<br>värde via<br>resultat-<br>räkningen | Summa         |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |                                                                                |                                                              |               |                                                                                |                                                                 |               |
| Upplåning                        | 10 850                                                                         | -                                                            | <b>10 850</b> | 10 033                                                                         | -                                                               | <b>10 033</b> |
| Övriga skulder*                  | 145                                                                            | 260                                                          | <b>405</b>    | 169                                                                            | 334                                                             | <b>503</b>    |
| Derivatinstrument                | -                                                                              | 240                                                          | <b>240</b>    | -                                                                              | 152                                                             | <b>152</b>    |
| <b>Summa</b>                     | <b>10 995</b>                                                                  | <b>240</b>                                                   | <b>11 495</b> | <b>10 202</b>                                                                  | <b>486</b>                                                      | <b>10 688</b> |

\* Avser i balansräkningen posterna övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -28 mkr (-34). Post som värderas till verkligt värde via resultaträkningen avser det finansieringsavtal som beskrivs i not 2.

| Moderbolaget                        | 2020-12-31                                                                        |                                                                 |              | 2019-12-31                                                                        |                                                                 |              |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
|                                     | Finansiella<br>tillgångar<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Tillgångar till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Summa        | Finansiella<br>tillgångar<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Tillgångar till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Summa        |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                                                                   |                                                                 |              |                                                                                   |                                                                 |              |
| Övriga fordringar*                  | 7 908                                                                             | 5                                                               | <b>7 913</b> | 5 837                                                                             | 4                                                               | <b>5 841</b> |
| Likvida medel                       | 9                                                                                 | -                                                               | <b>9</b>     | 7                                                                                 | -                                                               | <b>7</b>     |
| <b>Summa</b>                        | <b>7 917</b>                                                                      | <b>5</b>                                                        | <b>7 922</b> | <b>5 844</b>                                                                      | <b>4</b>                                                        | <b>5 848</b> |

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

|                                  | Finansiella<br>skulder<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Skulder till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Summa        | Finansiella<br>skulder<br>värderade<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Skulder till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Summa        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |                                                                                |                                                              |              |                                                                                |                                                              |              |
| Upplåning                        | 2 710                                                                          | -                                                            | <b>2 710</b> | 2 380                                                                          | -                                                            | <b>2 380</b> |
| Övriga skulder*                  | 3 778                                                                          | -                                                            | <b>3 778</b> | 2 511                                                                          | -                                                            | <b>2 511</b> |
| Derivatinstrument                | -                                                                              | 240                                                          | <b>240</b>   | -                                                                              | 152                                                          | <b>152</b>   |
| <b>Summa</b>                     | <b>6 488</b>                                                                   | <b>240</b>                                                   | <b>6 728</b> | <b>4 891</b>                                                                   | <b>152</b>                                                   | <b>5 043</b> |

\* Avser i balansräkningen posterna leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder med avdrag för moms/källskatt om -0,3 mkr (-1).

## NOT 19 Checkräkningskredit

|                      | Koncernen  |            |
|----------------------|------------|------------|
| Checkräkningskredit  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Beviljad kreditlimit | 100        | 100        |
| Outnyttjad del       | 100        | 100        |
| <b>Utnyttjad del</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Härutöver finns beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter om 2 840 mkr (1 661) varav byggkreditiv om 1 130 mkr (1 330).

**NOT 20 Tillgångar som innehas för försäljning**

|                                                          |  | <b>Koncernen</b> |             |
|----------------------------------------------------------|--|------------------|-------------|
| <b>Anläggningstillgångar som innehas för försäljning</b> |  | <b>2020</b>      | <b>2019</b> |
| Fastigheter                                              |  | 688              | 470         |
|                                                          |  | <b>688</b>       | <b>470</b>  |

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. Platzer

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

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

|                                                                              |  | <b>Koncernen</b> |             |
|------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|-------------|
| <b>Skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning</b> |  | <b>2020</b>      | <b>2019</b> |
| Skulder till kreditinstitut                                                  |  | 188              | 188         |
|                                                                              |  | <b>188</b>       | <b>188</b>  |

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. Platzer kvarstår som 50% ägare och

redovisning av fastigheten sker fortsättningsvis enligt kapitalandelsmedoden. Per bokslutsdagen 2020-12-31 har ännu ej någon köpeskilling erhållits och ej heller något försäljningspris avtalats annat än att marknadsvärdet vid tillträdesdatumet ska gälla.

**NOT 22 Aktiekapital**

|                   |                                   | <b>Antal aktier<br/>(tusental)</b> | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Övrigt tillskjutet<br/>kapital</b> | <b>Summa</b> |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 2019-01-01        |                                   | 119 934                            | 12                        | 2 400                                 | <b>2 412</b> |
| <b>2019-12-31</b> | <b>Totalt registrerade aktier</b> | <b>119 934</b>                     | <b>12</b>                 | <b>2 400</b>                          | <b>2 412</b> |
|                   | Återköpta aktier                  | -118                               |                           |                                       |              |
| <b>2019-12-31</b> | <b>Totalt utestående aktier</b>   | <b>119 816</b>                     |                           |                                       |              |
|                   |                                   |                                    |                           |                                       |              |
| 2020-01-01        |                                   | 119 934                            | 12                        | 2 400                                 | <b>2 412</b> |
| <b>2020-12-31</b> | <b>Totalt registrerade aktier</b> | <b>119 934</b>                     | <b>12</b>                 | <b>2 400</b>                          | <b>2 412</b> |
|                   | Återköpta aktier                  | -118                               |                           |                                       |              |
| <b>2020-12-31</b> | <b>Totalt utestående aktier</b>   | <b>119 816</b>                     |                           |                                       |              |

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

**NOT 23 Räntebärande skulder**

| NOT 23 Räntebärande skulder                       | Koncernen  |        |         | Koncernen  |        |         |
|---------------------------------------------------|------------|--------|---------|------------|--------|---------|
|                                                   | 2020-12-31 |        |         | 2019-12-31 |        |         |
| Odiskonterade kassaflöden                         | Skulder    | Räntor | Totalt  | Skulder    | Räntor | Totalt  |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen    | -4 274     | -114   | -4 388  | -3 489     | -143   | -3 632  |
| Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen         | -5 448     | -174   | -5 622  | -5 911     | -142   | -6 053  |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | -1 128     | -64    | -1 192  | -633       | -42    | -675    |
| Summa                                             | -10 850    | -352   | -11 202 | -10 033    | -327   | -10 360 |

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 1 726 mkr (1 190), s.k. "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, utestående företagscertifikat om 640 mkr (550) som redovi-

sas som långfristiga då de måste täckas av outnyttjat långfristigt kreditutrymme. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2021.

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

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30–60 dagar. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan och är i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

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

Av följande tabell framgår räntebindning, inklusive effekter av tecknade räntederivat, och kapitalbindning. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive tecknade räntederivat, uppgick per årsskiftet till 3,2 år (4,0) samtidigt som den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4). I lön räntebärande långfristig skuld ingår finansieringsavtal som värderas till verkligt värde. Denna skuld är per balansdagen värderad till 260 mkr och beräknas förfalla till betalning när återköp av 50 % fastigheten verkställs under Q3 2022.

| År            | Ränteförfall    |            |               | Låneförfall   |               |            |
|---------------|-----------------|------------|---------------|---------------|---------------|------------|
|               | Lånebelopp, mkr | Andel, %   | Snittränta, % | Kreditavtal   | Utnyttjat     | Andel, %   |
| 0–1 år        | 5 280           | 49         | 2,81          | 4 784         | 4 274         | 35         |
| 1–2 år        | -               | -          | -             | 2 820         | 1 620         | 24         |
| 2–3 år        | 300             | 3          | 0,73          | 3 328         | 3 328         | 28         |
| 3–4 år        | 550             | 5          | 0,41          | -             | -             | -          |
| 4–5 år        | 720             | 6          | 0,93          | 500,0         | 500           | 4          |
| 5–6 år        | 850             | 8          | 0,87          | -             | -             | -          |
| 6–7 år        | 1 270           | 12         | 1,04          | -             | -             | -          |
| 7–8 år        | 1 380           | 13         | 1,13          | 633,0         | 633           | 5          |
| 8–9 år        | 500             | 4          | 0,53          | -             | -             | -          |
| 9–10 år       | -               | -          | -             | 495           | 495           | 4          |
| 10+ år        | 0               | -          | 0,00          | 0,0           | 0,0           | -          |
| <b>Totalt</b> | <b>10 850</b>   | <b>100</b> | <b>1,83</b>   | <b>12 560</b> | <b>10 850</b> | <b>100</b> |

\* Exklusive företagscertifikat om 640 mkr.

## NOT 24 Derivatinstrument

|                                                   | Koncernen   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                   | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen    | 0           | -1          |
| Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen         | -35         | -15         |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | -205        | -136        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-240</b> | <b>-152</b> |

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

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

Verkligt värde för derivatinstrumenten har fastställts enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen från bank. Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserat på på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten.

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

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

| År            | Nominellt belopp | Odiskonterat kassaflöde | Verkligt värde | Genomsnittlig ränta, % |
|---------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| Inom 1 år     | -                | -50                     | -              | -                      |
| 1–2 år        | -                | -50                     | -              | -                      |
| 2–3 år        | 300              | -48                     | -12            | 0,73                   |
| 3–4 år        | 550              | -47                     | -8             | 0,41                   |
| 4–5 år        | 520              | -43                     | -15            | 0,75                   |
| 5–6 år        | 850              | -36                     | -34            | 0,87                   |
| 6–7 år        | 1 270            | -27                     | -69            | 1,04                   |
| 7–8 år        | 1 380            | -15                     | -93            | 1,13                   |
| 8–9 år        | 500              | -1                      | -9             | 0,53                   |
| 9–10 år       | -                | 0                       | -              | -                      |
| 10+ år        | -                | -                       | -              | -                      |
| <b>Totalt</b> | <b>5 370</b>     | <b>-317</b>             | <b>-240</b>    | <b>0,96*</b>           |

\* I Totalt genomsnittlig ränta ingår rörlig ränta om -0,08 % i det rörliga benet av derivaten.



**NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                           | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                           | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Upplupna räntekostnader                   | 16         | 8          | 7            | 5          |
| Upplupna fastighets- och projektkostnader | 42         | 43         | -            | -          |
| Upplupna personalrelaterade kostnader     | 16         | 15         | 4            | 4          |
| Förskottsbetalda hyror                    | 208        | 200        | -            | -          |
| Övriga poster                             | 6          | 7          | -            | -          |
| <b>Summa</b>                              | <b>289</b> | <b>273</b> | <b>11</b>    | <b>9</b>   |

**NOT 26 Ställda säkerheter**

|                                          | Koncernen     |              | Moderbolaget |              |
|------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                                          | 2020-12-31    | 2019-12-31   | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |               |              |              |              |
| Avseende skulder till kreditinstitut     |               |              |              |              |
| Fastighetsinteckningar                   | 10 631        | 8 155        | -            | -            |
| Koncerninterna reversfordringar          | -             | -            | 2 658        | 1 830        |
| Avseende checkräkningskredit             |               |              |              |              |
| Företagsinteckningar                     | 25            | 25           | -            | -            |
| Fastighetsinteckningar                   | -             | -            | -            | -            |
| Avseende pensionsförpliktelse            |               |              |              |              |
| Kapitalförsäkring                        | 8             | 7            | -            | -            |
| <b>Summa</b>                             | <b>10 664</b> | <b>8 187</b> | <b>2 658</b> | <b>1 830</b> |

**NOT 27 Eventualförpliktelser**

|                                                          | Koncernen  |            | Moderbolaget |              |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
|                                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
| Bankgarantier                                            | 8          | 8          | -            | -            |
| Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag | 252        | 90         | 6 282        | 6 642        |
| Ansvar för skulder i egenskap av bolagsman               | -          | -          | -            | -            |
| <b>Summa</b>                                             | <b>260</b> | <b>98</b>  | <b>6 282</b> | <b>6 642</b> |

**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 där Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän förhyr lokaler i fastigheten. Det finns således inte en part som har slutligt bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB koncernen.

Styrelse och ledningsgrupp är närstående till Platzer. Utöver de närstående relationer som anges ovan har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av 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) 1 726 mkr (1 190) i form av gröna obligationer, vilka löper till marknadsränta. Ränta för 2020 till SFF uppgick till 14 mkr (13) för obligationerna.

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

**Ledande befattningshavare**

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

**NOT 29 Nettoomsättning (moderbolaget)**

Moderbolaget har under året fakturerat sina dotterföretag med 15 mkr (14) avseende administrativa tjänster och har inte köpt några varor/tjänster av koncernbolag.

**NOT 30 Arvode och ersättningar till revisorer**

|                    | Koncernen |          | Moderbolaget |          |
|--------------------|-----------|----------|--------------|----------|
|                    | 2020      | 2019     | 2020         | 2019     |
| PWC                |           |          |              |          |
| Revisionsuppdraget | 1         | 1        | -            | -        |
| Skatterådgivning   | 0         | 1        | -            | -        |
| Övriga tjänster    | -         | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>       | <b>1</b>  | <b>2</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

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

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

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

**NOT 31 Bokslutsdispositioner**

|                                  | Moderbolaget |            |
|----------------------------------|--------------|------------|
|                                  | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Förändring av periodiseringsfond | 20           | 9          |
| Koncernbidrag                    | -12          | 1          |
| <b>Summa</b>                     | <b>9</b>     | <b>10</b>  |

**NOT 32 Obeskattade reserver**

|                                   | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|
|                                   | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| Periodiseringsfond inkomstår 2014 | -            | 21         |
| Periodiseringsfond inkomstår 2015 | 20           | 20         |
| <b>Summa</b>                      | <b>20</b>    | <b>41</b>  |

**NOT 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 12 januari 2021 meddelade mark- och miljödomstolen att de avslår överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården. Om

domen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft och vi kan starta byggnation av bostäder, skolor och parker.

**NOT 34 Andelar i koncernföretag**

| Koncernen                         | Organisationsnummer | Säte     | Kapitalandel, % |
|-----------------------------------|---------------------|----------|-----------------|
| <b>AB Platzer Alpha</b>           | 556652-2701         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gamma                  | 556824-2381         | Göteborg | 100             |
| Platzer Fastigheter AB            | 556102-5692         | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Väst</b>            | 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 Platzer Gårdafastigheten 16:17 | 556859-5309         | Göteborg | 50              |
| AB Platzer Inom Vallgraven 54:11  | 556963-0352         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Nordstaden 13:12       | 556865-3249         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Nordstaden 14:1        | 556668-6001         | Göteborg | 100             |

Not 34 forts.

| Koncernen                      | Organisationsnummer | Säte     | Kapitalandel, % |
|--------------------------------|---------------------|----------|-----------------|
| AB Platzer Nordstaden 20:5     | 556875-3551         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Stampen 4:42        | 556695-4342         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Stampen 4:44        | 556751-0234         | Göteborg | 100             |
| 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 Livered 1:329       | 969673-6371         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Solsten 1:110       | 969695-4263         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Solsten 1:132       | 969695-4321         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Stampen 4:42        | 969673-0895         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Högsbo 2:2          | 916852-7100         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Krokslätt 148:13    | 916565-2729         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Krokslätt 149:10    | 916442-8949         | Göteborg | 100             |
| KB Platzer Skår 57:14          | 969666-8046         | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Öst</b>          | 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             |
| AB Platzer Olskroken A         | 559256-2176         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Olskroken B         | 559256-2184         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Olskroken C         | 559256-2192         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Olskroken D         | 559256-2200         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Olskroken E         | 559256-2382         | Göteborg | 100             |

| Koncernen                                     | Organisationsnummer | Säte     | Kapitalandel, % |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------|-----------------|
| <b>Platzer Nord AB</b>                        | 556717-0195         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Gullbergsvass 703:53               | 556738-9530         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 1:4                         | 556711-3245         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 3:6                         | 556711-7568         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 3:9                         | 556711-1736         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 32:3                        | 556711-3112         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 34:13                       | 556690-0899         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 39:1                        | 556693-4401         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:1                         | 556845-7880         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:4                         | 556697-4993         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 4:6                         | 556694-1216         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 3:5                         | 556738-2477         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Omikron                            | 556717-5194         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Högsbo 33:1                        | 556813-4760         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Södra Änggården Kvarter 6          | 559218-1118         | Göteborg | 100             |
| <b>Platzer Syd AB</b>                         | 556717-2993         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Lorensberg 62:1                    | 556695-3963         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Hårdskan 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             |
| <b>Platzer Finans Holding AB</b>              | 556961-1030         | Göteborg | 100             |
| Platzer Finans AB                             | 556974-0243         | Göteborg | 100             |
| <b>AB Platzer Artosa</b>                      | 556717-0211         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Syrhåla 2:3                        | 559064-3473         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Sörred 7:25                        | 559077-8956         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer Syrhåla 3:1                        | 559064-3440         | Göteborg | 100             |
| AB Platzer 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 Arendal 764:720                    | 559057-0379         | Göteborg | 100             |



Not 34 forts.

| Moderbolaget              | Kapital-<br>andel, % | Rösträtts-<br>andel, % | Antal<br>aktier | Bokfört värde<br>2020-12-31 | Bokfört värde<br>2019-12-31 |
|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| AB Platzer Alpha          | 100                  | 100                    | 1 000           | 0                           | 0                           |
| Platzer Nord AB           | 100                  | 100                    | 16 500          | 38                          | 38                          |
| AB Platzer Öst            | 100                  | 100                    | 1 000           | 515                         | 515                         |
| Platzer Syd AB            | 100                  | 100                    | 13 500          | 43                          | 43                          |
| AB Platzer Väst           | 100                  | 100                    | 1 000           | 424                         | 424                         |
| Platzer Finans Holding AB | 100                  | 100                    | 500             | 166                         | 166                         |
| AB Platzer Artosa         | 100                  | 100                    | 1 000           | 700                         | 700                         |
|                           |                      |                        |                 | <b>1 886</b>                | <b>1 886</b>                |

|                                               | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 1 886        | 1 877        |
| Förvärv                                       | -            | -            |
| Kapitaltillskott                              | -            | 9            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 886</b> | <b>1 886</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>1 886</b> | <b>1 886</b> |

**NOT 35 Andelar i intresseföretag**

| Bolag                             | Organisations-<br>nummer | Säte      | Kapital-<br>andel, % | Antal<br>stamaktier | Antal<br>preferensaktier | Kapitalandel<br>koncern, mkr |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| SFF Holding AB                    | 556958-5606              | Stockholm | 20                   |                     | 166                      | 74                           |
| KB Biet                           | 946444-6859              | Göteborg  | 50                   |                     |                          | 175                          |
| Sörred Logistikpark<br>Holding AB | 559240-4874              | Göteborg  | 50                   |                     |                          | 40                           |
|                                   |                          |           |                      |                     |                          | <b>289</b>                   |

Ägarandel i Sörreds Logistikpark Holding AB utgörs av joint venture med Bockasjö AB.

| Koncernen                                     | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 147        | 138        |
| Resultatandel                                 | 66         | 9          |
| Förvärv                                       | 41         | 0          |
| Aktieägartillskott                            | 35         | -          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>289</b> | <b>147</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>289</b> | <b>147</b> |

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

**NOT 36 Förslag till vinstdisposition**

|                                                       | 2020-12-31           | 2019-12-31           |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:  |                      |                      |
| Överkursfond                                          | 2 399 944 876        | 2 399 944 876        |
| Balanserade vinstmedel                                | 62 508 626           | 49 337 123           |
| Årets resultat                                        | 634 180 737          | 261 775 205          |
| <b>Kronor</b>                                         | <b>3 096 634 239</b> | <b>2 711 057 204</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att: |                      |                      |
| Till aktieägare utdelas 2,10 kr per aktie (2,00)      | 251 613 312          | 239 631 726          |
| I ny räkning överförs                                 | 2 845 020 927        | 2 471 425 478        |
| <b>Kronor</b>                                         | <b>3 096 634 239</b> | <b>2 711 057 204</b> |

**NOT 37 Rapport över kassaflöden**

| Koncernen                                                                 | 2020-01-01    | Kassa-<br>flöde | Om-<br>klassi-<br>ficering | 2020-12-31    | 2019-01-01   | Kassa-<br>flöde | Om-<br>klassi-<br>ficering | 2019-12-31    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                          |               |                 |                            |               |              |                 |                            |               |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut                                  | 2 939         | -2 655          | 3 349                      | 3 633         | 4 055        | -547            | -569                       | 2 939         |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut                                  | 6 906         | 3 472           | -3 349                     | 7 029         | 5 762        | 763             | 381                        | 6 906         |
| Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning | 188           | -               | -                          | 188           | -            | -               | 188                        | 188           |
|                                                                           | <b>10 033</b> | <b>817</b>      | <b>-</b>                   | <b>10 850</b> | <b>9 817</b> | <b>216</b>      | <b>-</b>                   | <b>10 033</b> |

| Moderbolaget                             | 2020-01-01   | Kassa-<br>flöde | Om-<br>klassi-<br>ficering | 2020-12-31   | 2019-01-01   | Kassa-<br>flöde | Om-<br>klassi-<br>ficering | 2019-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>         |              |                 |                            |              |              |                 |                            |              |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 550          | -160            | 310                        | 700          | 1 926        | -387            | -989                       | 550          |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 830        | 490             | -310                       | 2 010        | 740          | 101             | 989                        | 1 830        |
|                                          | <b>2 380</b> | <b>330</b>      | <b>-</b>                   | <b>2 710</b> | <b>2 666</b> | <b>-286</b>     | <b>-</b>                   | <b>2 380</b> |

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse 2021-03-31.

Göteborg 2021-02-24

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. 72–115.

Per-Gunnar Persson  
Verkställande direktör

Fabian Hielte  
Ordförande

Charlotte Hybinette

Ricard Robbstål

Anneli Jansson

Anders Jarl

Caroline Krensler

Eric Grimlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor  
Johan Rippe  
Auktoriserad revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72–115 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redo-

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

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

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

---

**Särskilt betydelsefullt område****Värdering av förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2020-12-31 till 21 887 Mkr utgörande 94,0 % av koncernens tillgångar.

Värdeförändringen uppgick till 1 006 Mkr för räkningsåret 2020, genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen uppgick till 4,8%. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

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

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

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

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

---

**Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området**

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

I vår revision har vi granskat värderingen av samtliga fastigheter. Bland annat har vi via stickprov testat att indata, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet. Detta för att säkerställa att indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är korrekt och riktig. Vi har också stämt av de externa värderingarna och jämfört mot de interna beräkningarna. Vi har vidare tagit del av den avstämning av direktavkastning som görs på utvalda fastigheter av extern part.

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

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 995 Mkr. Vi har granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiveter bedömts, stickprovsvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning.

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



**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–71 samt 120–139. 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](http://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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande

förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 24 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Ordförande har ordet



I vår är det 20 år sedan Ernström & C:o lade det bud som senare innebar att vi köpte ut Platzer från börsen. Vi hade då varit huvudägare i bolaget sedan mitten av 1990-talet. Efter avnoteringen inleddes mitt engagemang i styrelsen för det av Ernström då helägda Platzer. Med det perspektivet och efter bolagets skickliga hantering av utmaningarna under 2020 så känns det nu naturligt att lämna över ansvaret för att leda styrelsearbetet.

Under de år som gått har Platzer utvecklats utifrån en tydlig strategi där det första steget var att fokusera på Göteborgsområdet från att tidigare ha haft ett bredare västsvenskt perspektiv. Därefter uppnåddes en kritisk storlek genom att dåvarande Platzer, Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän samt Brinova, 2008 slog ihop sina fastighetsinnehav i Göteborg. Detta skedde ungefär samtidigt som finanskrisen slog till mot världen och kapital var en bristvara.

Redan tidigt etablerade vi också den strategi som bygger på att vi skapar värde i tre processer – förvaltning, projekt- och fastighetsutveckling samt transaktioner. Börsnoteringen 2013 och nyemissionen 2016 var två viktiga steg mot att kunna förverkliga den strategin.

Utifrån vårt geografiska fokus på Göteborg har vi med åren vidgat verksamheten till att omfatta andra fastighetsslag. Vårt förvärv 2016 av Volvos bestånd av industri- och logistikfastigheter i Torslanda och Arendal var djärvt, men också framsynt då utvecklingen inom logistik accelererat sedan dess och förväntas fortsätta växa tack vare e-handeln. Under senare år har vi flyttat fram positionerna inom hotellfastigheter – ett segment som drabbats hårt av pandemin, men där potentialen på sikt är stor. Vi har dock medvetet avstått ifrån att satsa på retail och handelsplatser trots flera affärsmöjligheter under åren.

Just pandemin präglade givetvis 2020 och kommer fortsatt påverka både oss och vår omvärld. För andra gången har vi dock visat att vi kan ta oss igenom en global kris. Vi har stöttat hyresgäster som drabbats särskilt hårt samtidigt som har vi försvarat vår affär och hanterat de interna utmaningar som pandemin ställt på vår egen organisation.

Mitt i detta har vi också kunnat följa hur våra två stora projekt i Gårda fortlöpt som planerat. Det är inte utan stolthet jag åker på E6:an och inom loppet av någon minut kan se hur Kineum, Gårda Vesta och Gamlestads torg sätter sin prägel på stadsbilden. Nu ser vi fram emot att komma vidare med våra stora stadsutvecklingsprojekt i Södra Änggården, Gamlestaden och Gullbergsvass. Det faktum att vi kan driva dessa komplexa processer samtidigt visar hur väl organisationen lyckats genomföra vår strategi – vi konkurrerar idag med de bästa aktörerna om stora kommersiella utvecklingsprojekt.

Att jag nu lämnar posten som styrelseordförande innebär inte att jag lämnar mitt engagemang i Platzer. Ernström & C:o är ett familjeföretag i fjärde generationen och fortsätter som huvudägare att stötta Platzers utveckling. Med det följer både ansvar och långsiktighet. Det manifesteras inte minst av att Maximilian Hobohm och Henrik Forsberg Schoultz, som båda företräder företaget, föreslås bli nya ledamöter av styrelsen.

Samtidigt är jag väldigt trygg i att Charlotte Hybinette kommer att axla rollen som styrelseordförande på ett utmärkt sätt. Efter fem år i styrelsen känner hon bolaget väl och hon har bidragit stort till dess framgångar. Tillsammans med en ledning som skickligt lett bolaget i en utmanande tid finns det all anledning att fortsätta se positivt på framtiden för Platzer.

Göteborg 2021-02-22

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. Sedan 4 januari 2021 återfinns aktien inom segmentet Large Cap.

Platzer tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Det är styrelsens uppfattning att Platzer under 2020 i alla avseenden har följt Koden och därför inte har några avvikelser att rapportera eller förklara. Denna bolagsstyrningsrapport ingår inte i den formella årsredovisningen, utan utgör en egen rapport.

## Styrningsstruktur

För att uppnå en effektiv och ändamålsenlig styrning av Platzer och därigenom skapa en förtroendefull relation till aktieägare och andra intressenter är ett tydligt ramverk för bolagsstyrning avgörande. 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, ersättningsutskott, risk- och revisionsutskott samt finanspolicy. Andra centrala regelverk för styrningen av Platzer är bland andra Årsredovisningslagen, IFRS-regelverket och EUs Marknadsmisbruksförordning (MAR).

## Aktieägare

Platzer hade vid årets utgång ett aktiekapital om 11 993 429 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 119 934 292, varav 20 000 000 A-aktier med 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med 1 röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för de av aktieägaren fulla antalet ägda, direktregistrerade och företrädde aktier, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Platzers vinst.

Platzers största ägare var vid årsskiftet Ernström & C:o AB (genom dotterbolag) med 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 2020 till 6 680 (6 092). Ägarfördelningen framgår av s. 68.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter såsom val av styrelseledamöter och revisor.

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

Årsstämman beslutar bland annat om:

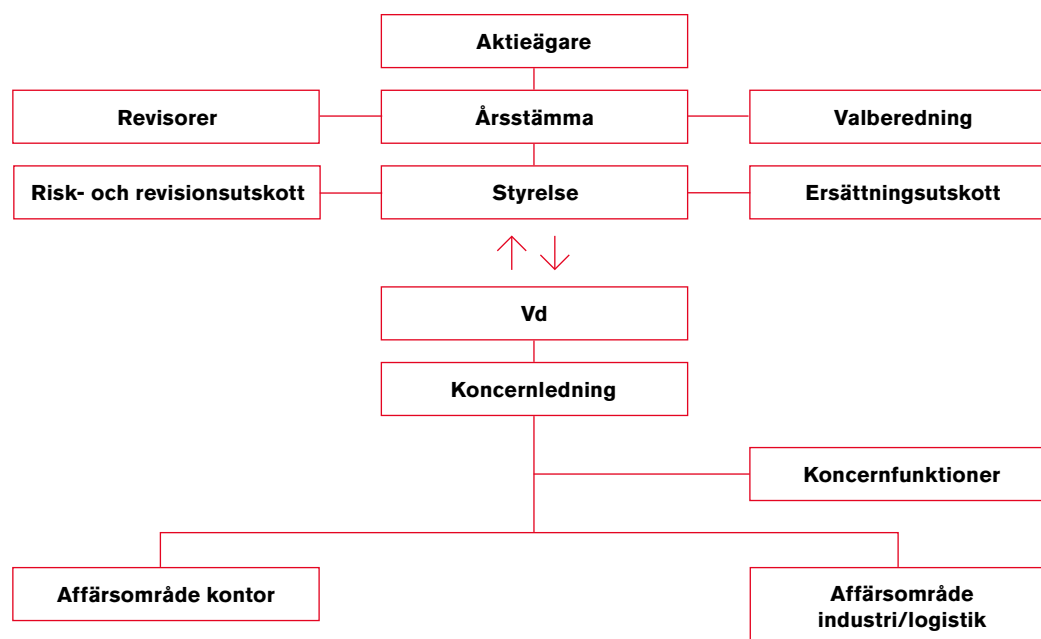
- Fastställande av antal styrelseledamöter och revisorer
- Val av styrelsens ledamöter och ordförande
- Val av revisor
- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och vd
- Dispositioner beträffande bolagets resultat

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut och äger vanligen rum i mars eller april i Göteborg.

Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt med kallelsen ska annonsering i Svenska Dagbladet ske om att kallelse har skett. Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor innan årsstämman. Aktieägarers rätt att delta vid årsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen.

Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämma kan detta normalt begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom länk på bolagets webbplats där information om bolagsstämma publiceras. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att beslut fattas med stöd av en större andel av de avgivna rösterna. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om ändring av bolagsordningen eller entledigande av styrelseledamöter. Det finns inte heller någon begränsning i bolagsordningen ifråga om hur många röster varje aktieägare eller ombud för aktieägare kan avge vid bolagsstämman.





## Årsstämma 2020

Platzers senaste årsstämma ägde rum den 16 april 2020. På stämman deltog eller företrädde sammanlagt 46 aktieägare, motsvarande cirka 92 procent av det totala antalet röster i bolaget. Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- beslut om utdelning om 2,00 kronor per aktie, det vill säga totalt 239 631 726 kronor.
- att arvode till styrelsen ska utgå med 1 650 tkr, varav 400 tkr till styrelsens ordförande och 200 tkr till envar av övriga styrelseledamöter samt 50 tkr till ordförande i risk- och revisionsutskottet.
- omval enligt förslag från valberedningen av Fabian Hielte som styrelseordförande och Anders Jarl, Charlotte Hybinette, Ricard Robbstål, Caroline Krensler och Eric Grimlund som styrelseledamöter. Anneli Jansson valdes till ny ledamot.
- omval i enlighet med valberedningens förslag av PwC till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Auktoriserade revisorn Johan Rippe utsågs av PwC till ny 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 i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande av styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av B-aktier om högst 10 procent av aktiekapitalet.

Protokoll från årsstämman och bolagsordning finns på Platzers hemsida, [platzer.se](https://www.platzer.se).

## Valberedning

I enlighet med Koden och årsstämmans beslut ska valberedningen offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre röstmässigt största aktieägarna vid utgången av andra kvartalet året innan årsstämman. Om någon av aktieägarna som är representerad i valberedningen inte längre tillhör de tre största aktieägarna ska denne, om valberedningen så beslutar, ställa sin plats till förfogande till förmån för aktieägare som tillkommit bland de största aktieägarna. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag på antal styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, revisor, styrelse och revisorsarvode, ordförande på stämman, förslag till principer för hur nästkommande års valberedning ska utses samt instruktioner för dess arbete.

Som mångfaldspolicy i fråga om styrelsen tillämpar bolaget regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning. Målet för policyn är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de 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 Platzers 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 revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Inför årsstämman 2021 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 Platzer nogga övervägt om det föreligger någon intressekonflikt. De aktieägare som har utsett representanter till valberedningen representerar tillsammans 73 procent av rösterna i Platzer. Valberedningen uppfyller bolagsstyrningskodens krav på sammansättning och oberoende.

Valberedningens instruktion samt förslag till beslut inför årsstämman 2021 finns tillgängliga på Platzers webbplats.

#### Valberedningens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

| Ledamot                                              | Utsedd av                              | Oberoende av bolaget och bolagsledningen | Deltagande/ antal möten |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Henrik Forsberg Schoultz, valberedningens ordförande | Ernström & C:o                         | Ja                                       | 4/4                     |
| Fabian Hielte, styrelseordförande                    | I egenskap av styrelsens ordförande    | Ja                                       | 4/4                     |
| Hans Ljungqvist                                      | Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | Ja                                       | 4/4                     |
| Jonas Rosman                                         | Länsförsäkringar Skaraborg             | Ja                                       | 4/4                     |

### Styrelse

Styrelsen i ett aktiebolag ska kontinuerligt bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och se till att 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 16 april 2020, utökades då med en ledamot och består av sju ledamöter. Bolagets vd är inte ledamot av styrelsen. Bolagets cfo, Fredrik Sjudin, har fungerat som styrelsens sekreterare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och ses över årligen. Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen av bolaget och ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som

ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska tillse att vd fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter 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 har ett risk- och revisionsutskott inrättats.

Ersättningsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Ricard Robbstål (ordförande i ersättningsutskottet) och Fabian Hielte.

Risk- och revisionsutskottet har under året bestått av styrelseledamöterna Charlotte Hybinette (ordförande i risk- och revisionsutskottet), Fabian Hielte och Eric Grimlund.

Styrelsens uppgifter innefattar särskilt, utan att vara begränsad till detta, att:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- bereda affärsbeslut och utgöra ett aktivt stöd till bolagsledningen,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation, utse, utvärdera och entlediga vd,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns erforderliga system för kontroll och uppföljning av bolagets risker inkluderande hållbarhetsrisker och möjligheter,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning som bolaget ska offentliggöra,
- årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger särskilt ordföranden att bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, Aktiebolagslagen och arbetsordningen,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt, genom kontakter med vd löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig,
- tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Därutöver ligger det inom ordförandens uppdrag att fullgöra det uppdrag som lämnats av årsstämman avseende formandet av valberedning och delta i dess arbete.

Styrelsen har i enlighet med arbetsordningen 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 2020 hölls det nio protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam-möten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar vd eller cfo avseende uthyrning, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när så är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget och affärsplan.

#### Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

|                           | Invald<br>år | Oberoende av<br>bolaget och<br>bolagsledningen | Oberoende av<br>större aktieägare | Deltagande/<br>antal möten |
|---------------------------|--------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Fabian Hielte, ordförande | 2008         | Ja                                             | Nej                               | 9/9                        |
| Charlotte Hybinette       | 2016         | Ja                                             | Ja                                | 9/9                        |
| Anders Jarl               | 2014         | Ja                                             | Ja                                | 9/9                        |
| Ricard Robbstål           | 2015         | Ja                                             | Nej                               | 8/9                        |
| Caroline Krensler         | 2017         | Ja                                             | Ja                                | 9/9                        |
| Eric Grimlund             | 2018         | Ja                                             | Nej                               | 8/9                        |
| Anneli Jansson            | 2020         | Ja                                             | Ja                                | 6/6                        |

En utförligare presentation av styrelsens ledamöter finns på s. 130 i årsredovisningen och på platzer.se.

#### Ersättningsutskott

Det av styrelsen inrättade ersättningsutskottet utvärderar löpande vd:s och övriga ledande befattningshavares ersättningsvillkor för bedömning om dessa är konkurrenskraftiga och marknadsmässiga. Ersättningsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut. Utskottet utses årligen av styrelsen och består av 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 två tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott enligt Koden, styrelsens arbetsordning och instruktionen för ersättningsutskottet.

#### Risk- och revisionsutskott

Det av styrelsen inrättade risk- och revisionsutskottet har till uppgift att, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter, bereda och fördjupa, analysera, initiera och följa upp frågor inom ekonomi- och finansområdet. Risk- och revisionsutskottets slutsatser presenteras därefter för styrelsen för beslut. Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och av den framgår att utskottets uppgifter innefattar bland annat att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering och lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.
- tillsammans med bolagets revisor granska väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget i samband med framtagandet av årsredovisningar, bokslut och delårsrapporter.
- årligen eller vid behov bereda Instruktion för risk- och revisionsutskottet och Finanspolicy för beslut i styrelsen.

Risk- och revisionsutskottet har under året sammanträtt vid två tillfällen och har vid dessa tillfällen behandlat de uppgifter som ankommer på ett risk- och revisionsutskott enligt Koden, styrelsens arbetsordning och instruktionen för risk- och revisionsutskottet.

#### Vd och ledningsgrupp

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation. Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete genom en skriftlig process och går igenom resultatet vid styrelsemöte där vd inte deltar.

Ledningsgruppen utses av vd och utgörs av vd, cfo, hr-chef, kommunikations- och marknadschef, affärsområdeschef kontor, affärsområdeschef logistik/industri, affärsutvecklingschef samt verksamhetsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad.

Ledningsgruppen utgörs av en operativ organisation baserad på fastighetstyper organiserad i två affärsområden – affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Affärsområdena har ett helhetsansvar för fastighetsaffären, vilket bland annat innefattar att hantera mark, byggnader och hyresgäster samt uthyrning och utveckling av varje fastighet och område.

**Ersättning till vd och ledande befattningshavare**

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen. Årsstämman 2020 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 kontant ersättning kunna utgå som då ska belöna förutbestämda och mätbara prestationer. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande fyrtio (40) procent av den fasta årliga kontantlönen och inte utges mer än en gång per år och individ. Beslut om ytterligare kontant ersättning ska beslutas av styrelsen. Långsiktiga rörliga incitamentsprogram ska vara aktierelaterade och prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till en årslön.

Bolaget har för närvarande ett bonusprogram som omfattar samtliga anställda och som vid maximalt utfall kan ge en (1) månadslön. För 2020 uppnåddes ett 70-procentigt utfall av bonusprogrammet.

Vid uppsägning av ledande befattningshavares anställning från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om

högst 12 månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstid, får inte överstiga 12 månadslöner. Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer läggas fram på årsstämman 31 mars 2021 stämmer i allt väsentligt överens med det förslag som beslutades på årsstämman 2020.

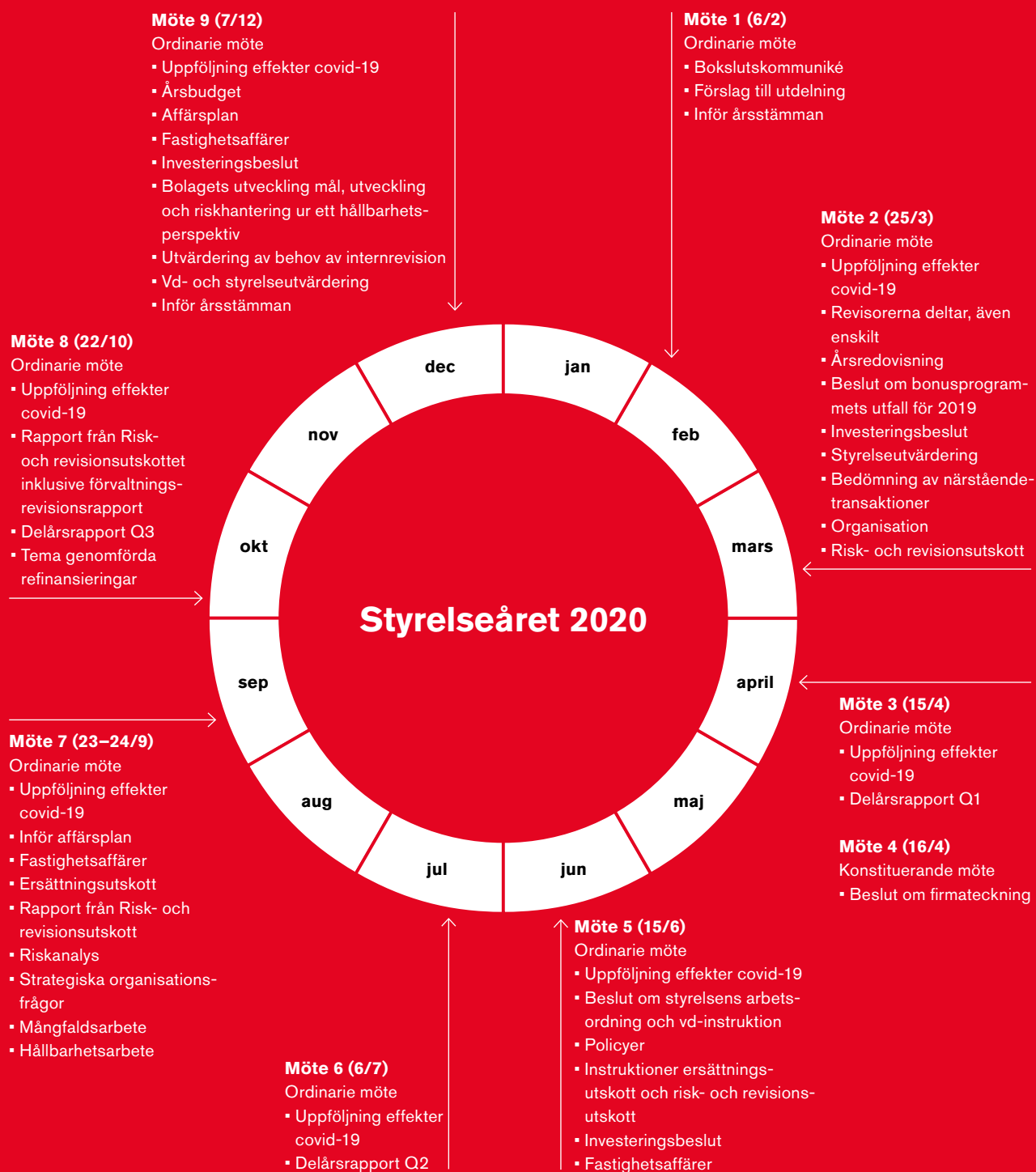
Den totala utbetalda bruttoersättningen till vd och övriga ledande befattningshavare inklusive grundlön, pensionsavsättning samt övriga förmåner uppgick 2020 till 14,4 mkr. Av den totala ersättningen utgjorde 5,9 mkr ersättning till vd och 8,5 mkr ersättning till övriga ledande befattningshavare.

**Revision**

Bolagets årsredovisning och styrelsens samt vd:s förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, där revisorn närvarar vid minst två styrelsemöten per år, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Johan Rippe som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 16 april 2020 till revisor för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2021. Förutom sitt uppdrag som revisor i Platzer har PwC bistått Platzer i uppdrag gällande skatt och redovisningsfrågor. Vid årsstämman 2020 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 30 på s. 111.





# 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. Tidigare år har hela styrelsen, i enlighet med tidigare beslut, utgjort revisionsutskott. Under 2020 har ett risk- och revisionsutskott inrättats enligt beslut 2019, 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 uppdrags- och befattningsbeskrivningar. 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. Platzet är organiserat i två affärsområden; affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Varje affärsområde har områdeschefer som ansvarar för områdesutveckling med kommersiella förvaltare med ansvar för ett antal fastigheter. Ansvaret framgår bland annat av attestregler, rutiner för tecknande av hyresavtal och projektanmälningar. Resultatrapporteringen för Platzers fastigheter, som alla utgör en egen redovisningsenhet, är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle.

## Riskbedömning

Plazet 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 muntlig och skriftlig information samt genom Platzers intranät. Platzers hemsida uppdateras löpande för att uppfylla omvärldens krav på informationsgivning.

### Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov. Dessutom sker en översyn av alla policyer en gång per år. Löpande uppföljning sker per affärsområde och på koncernnivå till ledningsgruppen och eventuella brister som upptäcks genom den interna kontrollen åtgärdas. Bolaget har inte någon avdelning för internrevision. Bolagets revisorer granskar

den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslut, genomför löpande förvaltningsrevision och gör en översiktlig granskning av kvartalsrapporten för tredje kvartalet.

Styrelsen får information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering dels genom vd:s respektive risk- och revisionsutskottets rapportering till styrelsen, dels genom rapporter från bolagets revisor. Revisorn lämnar sin bedömning och deltar på styrelsemöten 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 24 februari 2021

Fabian Hielte  
Ordförande

Charlotte Hybinette

Anders Jarl

Eric Grimlund

Ricard Robbstål

Caroline Krenslar

Anneli Jansson

# 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 2020 på sidorna 121–128 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on

Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 24 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor



# Styrelse



**Eric Grimlund** f. 1967  
Styrelseledamot sedan 2018. Advokat, Polaris Advokatbyrå HB  
**Utbildning:** Byggnadsingenjör samt juristexamen från Stockholms universitet.  
**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ).  
**Antal aktier:** 0



**Anders Jarl** f. 1956  
Styrelseledamot sedan 2014.  
**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Lunds tekniska högskola.  
**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB.  
**Antal aktier:** Aktie B 2 500



**Anneli Jansson** f. 1974  
Styrelseledamot sedan 2020. Vd Humlegården Fastigheter.  
**Utbildning:** Civilingenjörs-examen från KTH.  
**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Centrum för AMP. Styrelse-suppleant i Fastighetsägarna Sverige AB.  
**Antal aktier:** Aktie B 1 500



**Ricard Robbstål** f. 1970  
Styrelseledamot sedan 2015. Vd Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.  
**Utbildning:** Universitetsstudier inom Psykologi och Beteendevetenskap MBA (bolagsintern) från Harvard och Stanford samt Insead, Marknads-ekonom DIHM.  
**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Länsförsäkringar (LF) Fastighetsförmedling AB, LF Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, LFant AB och Kv. New York Ekonomisk Förening. Styrelseledamot i LF Göteborg och Bohuslän, LF Fondliv Försäkringsaktiebolag, LF Grupplivförsäkringsaktiebolag, Skadedjursbekämpning i Väst AB, Delsjö Golf AB och LF Forskningsfond och stiftelse.  
**Antal aktier:** 0



**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 AB och Ernströmgruppen AB.  
**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).



**Charlotte Hybinette** f. 1973  
Styrelseledamot sedan 2016. Tf chefsjurist NatWest Nordisk Renting  
**Utbildning:** Juris kandidat-examen, 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:** Aktie B 1 550



**Caroline Krenslar** f. 1967  
Styrelseledamot sedan 2017. Vd och grundare av Vinnigroup.  
**Utbildning:** Studier i internationell ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, London, Montreal och Lyon.  
**Övriga styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i dotterbolagen Provinn AB, Qing AB, Goovinn AB, Invinn AB och Pollen AB. Styrelseledamot i dotterbolagen Eclipse optics AB, Eyevinn technology AB, Humblebee AB och Ecovinn AB samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren och Chalmers Ventures AB.  
**Antal aktier:** Aktie B 1 000





## Ledningsgrupp



**Johan Franzén** f. 1978  
Affärsområdeschef industri/logistik  
**Anställd:** 2020  
**Utbildning:** Ekonomistudier, Handelshögskolan i Göteborg.  
**Antal aktier:** Aktie B 11 541 (via bolag).



**Karoliina Callavik** f. 1969  
Verksamhetsutvecklingschef  
**Anställd:** 2020  
**Utbildning:** Civilingenjörs-examen från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Civilekonomexamen från Stockholms universitet.  
**Antal aktier:** Aktie B 23 083 (via bolag).



**Fredrik Sjudin** f. 1974  
Cfo  
**Anställd:** 2018  
**Utbildning:** Civilekonom Finans, Handelshögskolan vid Örebro universitet.  
**Antal aktier:** Aktie B 23 083 (via bolag).



**Karin Pull** f. 1979  
Hr-chef  
**Anställd:** 2016  
**Utbildning:** Magister Human Resources, Göteborgs universitet.  
**Antal aktier:** Aktie B 11 541 (via bolag).



**P-G Persson** f. 1965  
Vd  
**Anställd:** 2008  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.  
**Antal aktier:** Aktie B 14 551 samt 306 583 (via bolag) och 500 000 köpoptioner.



**Kristina Arelis** f. 1977  
Kommunikations- och marknadschef  
**Anställd:** 2015  
**Utbildning:** Marknads-ekonom, Frans Schartaus Handelsinstitut. Studier i bl a företagsekonomi och lingvistik vid Stockholms universitet.  
**Antal aktier:** Aktie B 23 083 (via bolag).



**Mikael Dotevall** f. 1989  
Affärsområdeschef kontor  
**Anställd:** 2014  
**Utbildning:** Civilingenjör inom lantmäteri vid Lunds tekniska högskola.  
**Antal aktier:** Aktie B 23 083 (via bolag).



**Henrik Axelsson** f. 1974  
Affärsutvecklingschef  
**Anställd:** 2020  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.  
**Antal aktier:** Aktie B 23 083 (via bolag).





# Fastighetsförteckning per 2020-12-31

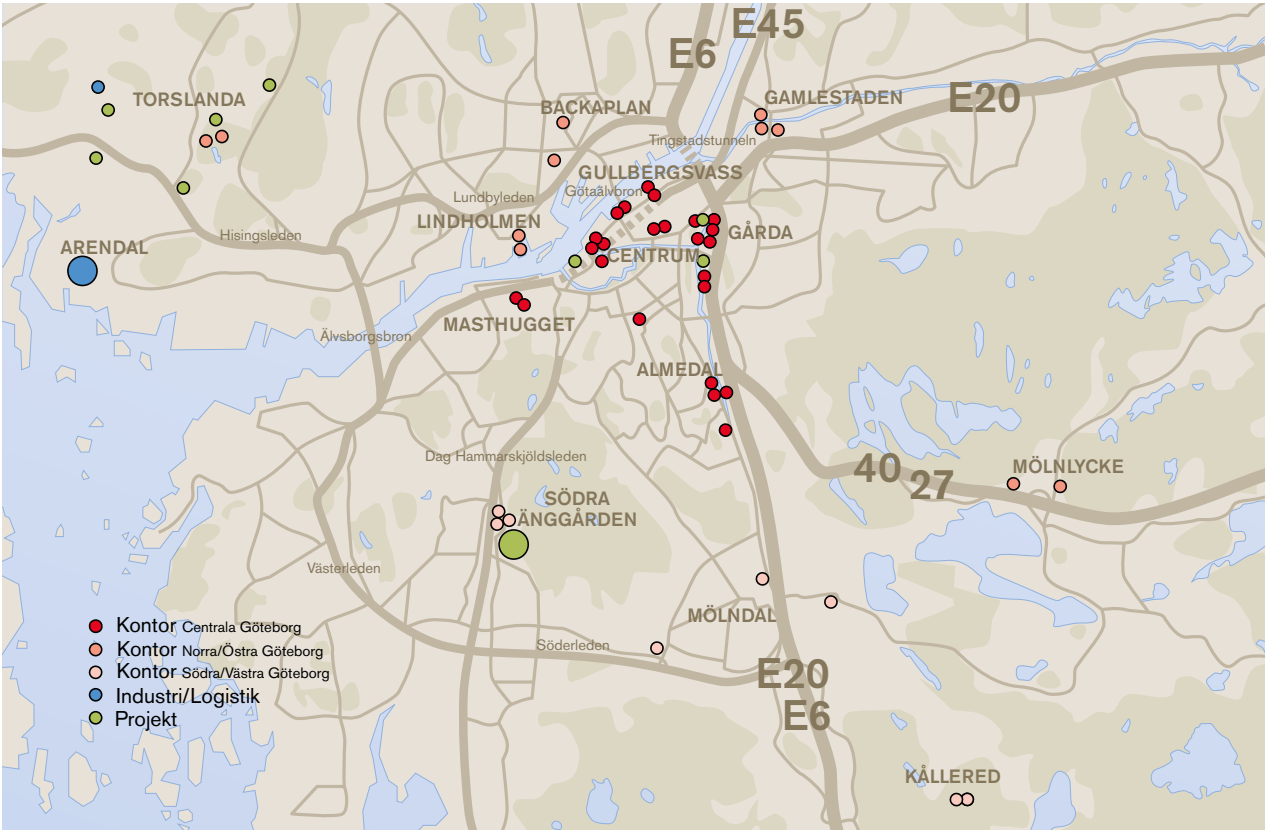
| Förvaltningsfastighet                | Område                         | Adress                                                          | Byggår    | Kontor         | Uthyrningsbar yta, kvm |                    |               | Totalt         |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------------|--------------------|---------------|----------------|
|                                      |                                |                                                                 |           |                | Butik                  | Industri/<br>lager | Övrigt        |                |
| • Krokslätt 148:13                   | Almedal                        | Mölnsdalsvägen 40-42                                            | 1952      | 2 581          |                        | 616                | 20            | 3 217          |
| • Krokslätt 149:10                   | Almedal                        | Mölnsdalsvägen 36-38                                            | 1952/98   | 7 120          |                        |                    |               | 7 120          |
| • Skår 57:14                         | Almedal                        | Gamla Almedalsvägen 1-51                                        | 1929      | 8 480          |                        | 119                |               | 8 599          |
| • Krokslätt 34:13                    | Almedal                        | Mölnsdalsvägen 91-93 /<br>Varbergsgatan 2 A-C                   | 1950/88   | 10 978         | 725                    | 1 308              | 375           | 13 386         |
| Arendal 764:720                      | Arendal                        | Arendal                                                         | 1960/2009 | 77 635         | 68                     | 208 297            | 4 200         | 290 200        |
| • Backa 173:2                        | Backaplan                      | Deltavägen 4                                                    | 1979      | 151            | 5 380                  | 420                |               | 5 951          |
| • Brämaregården 35:4                 | Backaplan                      | Vågmästaregatan 1                                               | 1984/1991 | 12 370         |                        | 513                | 855           | 13 738         |
| • Lorensberg 62:1                    | Centrum                        | Götabergsgatan 17                                               | 1932/1965 | 4 541          |                        |                    |               | 4 541          |
| • Nordstaden 13:12                   | Centrum                        | Packhusplatsen 6 /<br>N Hamngatan 2                             | 1929/1993 | 5 070          |                        |                    |               | 5 070          |
| • Nordstaden 14:1                    | Centrum                        | Postgatan 5 / Smedjegatan 2                                     | 1993/1995 | 8 721          |                        |                    |               | 8 721          |
| • Nordstaden 20:5                    | Centrum                        | Packhusplatsen 3 / Kronhus-<br>gatan 1A / Postgatan 2 A         | 1943      | 2 537          |                        | 53                 |               | 2 590          |
| • Stampen 4:42                       | Centrum                        | Odinsgatan 8-10 /<br>Barnhusgatan 1                             | 2009      | 5 769          |                        |                    | 2 847         | 8 616          |
| • Stampen 4:44                       | Centrum                        | Polhemsplatsen 5-7 /<br>Odinsgatan 2-4 /<br>Burggrevegatan 9-11 | 1930      | 13 595         |                        |                    |               | 13 595         |
| • Bagaregården 17:26                 | Gamlestaden                    | Gamlestadsvägen 3 /<br>Byfogdegatan 1-3, 11                     | 1941/2010 | 24 959         | 365                    | 7 010              | 2 555         | 34 889         |
| • Gamlestaden 740:132                | Gamlestaden                    | Gamlestads torg                                                 | 2018      | 13 531         | 1 776                  | 642                | 262           | 16 211         |
| • Olskroken 18:7                     | Gamlestaden                    | Gamlestadsvägen 2-4                                             | 1729/1960 | 41 419         | 102                    | 6 842              | 13 289        | 61 652         |
| • Gullbergsvass 1:1                  | Gullbergsvass/<br>Lilla Bommen | Lilla Bommen 3                                                  | 1988      | 16 003         |                        |                    |               | 16 003         |
| • Gullbergsvass 1:17                 | Gullbergsvass/<br>Lilla Bommen | Lilla Bommen 8                                                  | 1993      | 5 400          |                        |                    |               | 5 400          |
| • Gullbergsvass 5:10                 | Gullbergsvass/<br>Lilla Bommen | Kämpegatan 3-7                                                  | 1988      | 12 753         |                        | 293                | 476           | 13 522         |
| • Gullbergsvass 5:26                 | Gullbergsvass/<br>Lilla Bommen | Kilsgatan 4                                                     | 2010      | 15 244         | 0                      | 0                  | 1 447         | 16 691         |
| • Gårda 1:15                         | Gårda                          | Vestagatan 2                                                    | 1971/1992 | 11 847         |                        |                    |               | 11 847         |
| • Gårda 13:7                         | Gårda                          | Johan Willins gata 5                                            | 2003      |                |                        |                    | 14 925        | 14 925         |
| • Gårda 16:17                        | Gårda                          | Drakegatan 6-10                                                 | 1986      | 15 331         |                        | 272                | 604           | 16 207         |
| • Gårda 18:23                        | Gårda                          | Vädursgatan 6                                                   | 1989      | 12 860         |                        | 368                | 304           | 13 532         |
| • Gårda 18:24                        | Gårda                          | Gårdatorget 1-2                                                 | 1991      | 8 001          |                        | 235                | 469           | 8 705          |
| • 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 | 7 513          |                        |                    | 481           | 7 994          |
| • 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              | 830           | 8 264          |
| Inom Vallgraven 54:11                | Centrum                        | Västra Hamngatan 3                                              | 1929      |                |                        |                    | 7119          | 7 119          |
| • 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                     | Mölnal                         | Södra Ågatan 4                                                  | 1988      | 4 711          | 56                     |                    | 50            | 4 817          |
| • Forsåker 1:196                     | Mölnal                         | Kvarnbygatan 10-14                                              | 1955/2002 | 5 336          |                        |                    | 150           | 5 486          |
| • Hårdskiben 1                       | Mölnal                         | Betagatan 1                                                     | 2016      | 2 146          |                        | 2 608              |               | 4 754          |
| • Lived 1:329                        | Mölnal                         | Streteredsvägen 100                                             | 1962      |                |                        |                    | 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                                                 |           | 2 758          |                        | 21 984             | 3 280         | 28 022         |
| • Sörred 7:24                        | Torslanda                      | Gunnar Engellaus väg                                            |           | 11 035         |                        |                    | 4 006         | 15 041         |
| • Sörred 8:11                        | Torslanda                      | Amazonvägen 8-10,<br>Assar Gabrielssons väg                     |           | 10 813         |                        |                    |               | 10 813         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> |                                |                                                                 |           | <b>448 021</b> | <b>11 393</b>          | <b>255 672</b>     | <b>76 609</b> | <b>791 695</b> |

• 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 Askunds gata 24 | 1965/1972 | 10 400    | 0                      |
| • Högsbo 4:4*            | Högsbo    | Fältspatsgatan 3                                          | 1962      | 10 300    | 2 039                  |
| Högsbo 4:6*              | Högsbo    | A Odhners gata 14                                         | 1974      | 6 500     | 0                      |
| Högsbo 757:118*          | Högsbo    | Fältspatsgatan                                            |           | 2 800     | 0                      |
| Högsbo 757:121*          | Högsbo    | Fältspatsgatan                                            |           | 1 000     | 0                      |
| Högsbo 757:122*          | Högsbo    | Fältspatsgatan                                            |           | 1 000     | 0                      |
| Backen 2:18              | Möln dal  | Streteredsvägen 100                                       |           | 6 900     | 0                      |
| Syrhåla 2:3              | Torslanda | Hamneviksvägen                                            |           | 60 000    | 0                      |
| Syrhåla 4:2              | Torslanda | Bulyckevägen 7                                            |           | 172 000   | 700                    |
| Sörred 7:25              | Torslanda | Sörredsrondellen                                          |           | 110 000   | 0                      |
| Summa projektfastigheter |           |                                                           |           |           | 29 804                 |
| TOTALT                   |           |                                                           |           |           | 821 499                |

• Miljöcertifierade fastigheter.  
\* Omfattas av projekt Södra Änggården

| Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag |           |              |           | Uthyrningsbar yta, kvm |       |                 |        |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|------------------------|-------|-----------------|--------|
| Förvaltningsfastighet                              | Område    | Adress       | Byggår    | Kontor                 | Butik | Industri/ lager | Totalt |
| Inom Vallgraven 49:1                               | Centrum   | Skeppsbron   | 1929/2012 | 4 702                  | 371   | 296             | 5 369  |
| Sörred 8:12                                        | Torslanda | Sörred Norra |           |                        |       | 254 000         | 0      |
| Sörred 7:21                                        | Torslanda | Hisingleden  |           |                        |       | 58 500          | 0      |
| Summa intressebolag                                |           |              |           |                        |       |                 | 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*                                                                                                                             | Hyesintäkter i procent av hyresvärde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fastighetskostnader                                                                                                                                   | Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.                                                                                                                                                                                                                |
| Hyesintäkter                                                                                                                                          | Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hyresvärde                                                                                                                                            | Hyesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Hyresvärde, kr/kvm*                                                                                                                                   | Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta vid periodens slut. Hyresvärdet omräknas till helårsvärde för delårsperiod.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hyresökning omförhandlingar                                                                                                                           | Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.                                                                                                                                                                                     |
| Investeringsvinst                                                                                                                                     | (Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)                                                                                                                  | Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.                                                                                                                                                             |
| Nettouthyrning                                                                                                                                        | Hyesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.                                                                                                                                                          |
| Nyckeltal per aktie:<br>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

|                                                 | 2020<br>jan-dec | 2019<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                  |                 |                 |
| Driftsöverskott                                 | 868             | 837             |
| Central administration                          | -54             | -52             |
| Ränteintäkter                                   | 0               | 0               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>814</b>      | <b>785</b>      |
| Räntekostnader                                  | -200            | -182            |
|                                                 | <b>4,1</b>      | <b>4,3</b>      |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>            |                 |                 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:     |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 1 365           | 1 461           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 365</b>    | <b>1 461</b>    |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 9 050           | 7 859           |
|                                                 | <b>15,1</b>     | <b>18,6</b>     |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr</b> |                 |                 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:     |                 |                 |
| Eget kapital                                    | 9 612           | 8 487           |
| Återläggning av uppskjuten skatt                | 1 692           | 1 426           |
| Återläggning av räntederivat                    | 240             | 152             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>11 544</b>   | <b>10 065</b>   |
| Antal aktier, tusental                          | 119 816         | 119 816         |
|                                                 | <b>96,35</b>    | <b>84,00</b>    |
| <b>Direktavkastning, %</b>                      |                 |                 |
| Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår) | 868             | 837             |
| Fastigheternas genomsnittliga värde             | 21 527          | 19 433          |
|                                                 | <b>4,0</b>      | <b>4,3</b>      |

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 frånträddes 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 NRV

EPRA NRV 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.

## Fitwel

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

## FNs Global Compact

Syftet med FNs Global Compact är att få företag att uppmärksamma och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: Mänskliga

rättigheter, Arbetsrätt, Miljö, Bekämpning av korruption. Global Compact bildades på initiativ av FNs dåvarande generalsekreterare Kofi Annan 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). 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.

## Leed

Leed är ett amerikanskt miljöcertifieringssystem som är utvecklat och administrerat av den icke vinstdrivande föreningen U.S. Green Building Council. Leed kan användas för olika sorters byggnader i såväl projekterings- som driftstadierna samt för befintlig byggnad. Leed bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån områdena: närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat.

## LOA

Uthyrningsbar lokalarea, kvm.

## Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Miljöbyggnad omfattar faktorer såsom energi, inomhusmiljö och material. Byggnaderna ges betygen Brons, Silver eller Guld.

## Prime rent

Den högsta kvadratmeterhyran för ytor av bästa kvalitet och läge i ett område, undantaget mindre lokaler.

## Purple Flag

Purple Flag är en utmärkelse, en kvalitetscertifiering, med syfte att lyfta fram och synliggöra städer som på ett framgångsrikt sätt arbetar med utveckling av kvällsekonomin. Den lila flaggan är symbolen för en säker stad som håller en hög kvalitet under kvällar och nätter.

## RFR

Rådet för finansiell rapportering är ett sakorgan som lyder under Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden. RFR anpassar och utvecklar rekommendationer kring god redovisningssed samt regelbunden finansiell rapportering för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad i Sverige.

## Ränteswap

Ett swapavtal är ett derivatinstrument som innebär byte av kassaflöden mellan två parter. En ränteswap är ett swapavtal där en part som lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan part som lånar till rörlig ränta.

## WELL Building

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

#### Kalendarium 2021

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Årsstämma     | 31 mars kl. 15.00                     |
| Delårsrapport | januari–mars 21 april kl. 8.00        |
| Delårsrapport | januari–juni 6 juli kl. 8.00          |
| Delårsrapport | januari–september 19 oktober kl. 8.00 |

För mer information, besök [platzer.se](http://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: Marie Ullnert (omslag samt s. 2, 3, 8, 18, 20, 23, 37, 40, 42–43, 47–48, 50, 54, 57, 59, 62, 72, 132–133), Markus Esselmark (s. 2, 10–11), Comotion (s. 3, 28–29), Anders Wester Göteborgs bildbyrå (s. 5), Platzer (s. 12, 46, 59, 139), Faramarz Gosheh\_Noorstudios (s. 26, 47), Joakim Kröger NCC (s. 38), Linda Eliasson (s. 120, 130–131)

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).



Hotell- och kontorshybriden Kineum i Gårda börjar sträcka sig mot skyn.



**Platzer Fastigheter Holding AB (publ)**  
**Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7**  
**031-63 12 00 | [info@platzer.se](mailto:info@platzer.se) | [platzer.se](http://platzer.se)**  
**Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437**