

Delårsrapport 2022

1 januari - 30 juni

Q2

- Urstarkt första halvår ger stabil grund inför osäkrare tider
- Detaljplanen för Södra Änggården vann laga kraft
- Spaden i marken för Schenker Logistics i Sörred Logistikpark
- Genomförande av försäljning av del av Arendal till Göteborgs Hamn
- Rekordstark nettouthyrning även i andra kvartalet

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Frånträde av bostadsbyggrätt till JM i Gamlestadens Fabriker
- Frånträde av de första bostadsbyggrätterna i Södra Änggården till Hökerum och Bonava

- Hyresintäkterna ökade till 613 mkr (589)
- Förvaltningsresultatet ökade till 347 mkr (321)
- Periodens resultat ökade till 3 134 mkr (781)
- Fastighetsvärdet uppgick till 26 955 mkr (26 031)
- Resultatet per aktie uppgick till 26,16 kr (6,49)

Nyckeltal	Q2 2022	Q2 2021
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	133,12	101,38
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,2
Belåningsgrad, %	42	49
Direktavkastning, %	3,5	3,8
Överskottsgrad, %	76	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91



Fastigheter
81 st



Fastighetsvärde
27 mdkr



Uthyrningsbar yta
825 tkvm

Urstarkt första halvår ger stabil grund inför osäkrare tider



Andra kvartalet innebar, i likhet med första kvartalet, lönsam tillväxt på en stabil och stark Göteborgsmarknad. Tillväxten drevs av stor nettouthyrning på en hyresmarknad med stor efterfrågan på våra lokaltyper samt framgångsrik projektutveckling. I andra kvartalet vann detaljplanen i Södra Änggården laga kraft och vi kunde därmed bokföra värdeökningarna kopplat till försäljningar av bostadsbyggrätter vi genomförde 2017. Det har dröjt tills nu på grund av överklaganden av detaljplanen. Samtidigt råder betydande oro i omvärlden på grund av kriget i Ukraina, nedstängningar i Kina med anledning av covid-19, ökade energipriser samt stigande inflation. Oavsett orsak kan detta komma att påverka vår dagliga verksamhet. Stigande priser på råvaror och komponenter kan påverka våra byggprojekt genom högre entreprenadkostnader och förseningar. Bristen på likviditet på kapitalmarknaden och stigande priser på finansiering kan komma att begränsa vår möjlighet att låna pengar till nya affärer och projekt samt försämra vårt förvaltningsresultat genom ökade räntekostnader. Rejält stigande räntor kan även påverka direktavkastningskraven (yielderna) med värdeminskningar som följd. En allmän global avmattning av tillväxten och en lokal lågkonjunktur skulle också påverka hyresmarknaden med större vakanser.

Under årets första halvår bedrev vi vår verksamhet med bra framfart. Vi behövde inte ställa in några projekt och förseningarna i pågående projekt var marginella. Finansieringen av verksamheten fungerade bra även om vi viktade över en del från kapitalmarknad till bank. Som långsiktig, största lokala aktör med stor kunskap om vår marknad samt med en tydlig tillväxtstrategi och en stabil huvudgarkrets är min övertygelse att vi relativt sett kommer att stå starka i en skakig omvärld.

Största värdeökningen något enskilt kvartal

Vi kan nu äntligen redovisa den fulla ekonomiska effekten av den lagakraftvunna detaljplanen i Södra Änggården som orealiserad värdeökning. Det redovisade realiserade övervärdet (intäkter från byggrätter minus avdrag för befintligt fastighetsvärde, rivning och sanering, exploateringskostnader samt övriga kostnader att ta fram detaljplanen) är 1,1 mdkr. Att den är orealiserad beror på att frånträdena inte gjordes i andra kvartalet, utan kommer att ske successivt med start i tredje kvartalet 2022. Frånträdena kommer att ske etappvis från i år och avslutas 2026. Totalt omfattar Södra Änggården 185 000 kvm BTA byggrätter till ett bedömt byggrättsvärde av 1,8 mdkr. Av byggrätterna är 90 % sålda till Bonava, Peab Bostad, Månsson Fastigheter, Hökerum Bygg och Skanska Nya Hem.

Värdeökningen i Södra Änggården och från projektutveckling samt försäljningen av del av Arendal innebär att vi kan redovisa den enskilt största värdeökningen (1,6 mdkr) under något enskilt kvartal. Detta utan att få draghjälp från sänkta yieldnivåer.

Värdeökningarna innebär också att långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie ökade till 133,12 kr/aktie, en ökning med 31 % jämfört med föregående år.

Fortsatta rekord i nettouthyrning

Både inom kontor och industri/logistik fortsatte uthyrningsaktiviteten att vara hög. Att vi nådde rekord även detta kvartal beror främst på förhyrningar i Sörred Logistikpark och Merkur. Därtill kunde vi räkna in den tidigare villkorade uthyrningen till Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården. Sammantaget innebar det att vi överträffade förra kvartalets rekord om 54 mkr i nettouthyrning och nådde 62 mkr.

Resultatökningar i löpande verksamheten under perioden

Driftsöverskottet de första två kvartalen ökade från 451 mkr till 467 mkr, en ökning med 3,5 %. Förvärvet av fastigheterna på Medicinareberget, indexökningar och uthyrningar i förvaltningsfastigheter bidrog positivt. Försäljningarna till Volvo Cars och Göteborgs Hamn, tomstäl-lande av fastigheter samt att Gårda Vesta redovisas som intressebolag hade motsatt effekt.

Resultat inklusive andel av resultat i intresseföretag ökade med nästan 80 % jämfört med motsvarande period föregående år. Det påverkas även under andra kvartalet positivt av värdeförändringar i intressebolagen med anledning av genomförda uthyrningar i projekten. Förvaltningsresultatet ökade med 26 mkr (8,1 %).

Av kostnadsbasen utgjorde finansnettot 38 %. Jag var även vd i Platzer första halvåret 2008 när snitträntan var 5,2 % och finansnettot utgjorde 55 % av kostnadsbasen. Det motsvarar en fördubbling av nuvarande finanskostnad, vilket inte skulle vara en katastrof för ett bolag som Platzer. Tar vi dessutom hänsyn till att inflationen 2008 var 4,0 % visar det att det sällan är höga räntor som knäcker välskötta fastighetsbolag. Istället är orsaken oftast stora värdeminskningar med anledning av snabba yieldökningar samt likviditetsbrist i de finansiella systemen.

Starkaste balansräkningen och ägarstrukturen

När det blåser som mest gäller det att ha extra "hö på loftet" som det gamla kloka uttrycket säger. Ökande osäkerhet på de finansiella marknaderna har gjort att det blivit

svårare och dyrare att finansiera via kapitalmarknaden. Däremot fungerar banksystemet väl. Vi har aldrig varit bättre rustade för att hantera tuffare tider inom finansiering än nu. Vår belåningsgrad är lägre än någonsin, vi har större delen av våra lån i banker, våra huvudägare är stabila och långsiktiga och vi har inget korsäggande som kan utlösa effekter utom vår kontroll. Det känns väldigt tryggt i osäkra tider.

Samverkan för cirkulärt byggande i Göteborg

Vår ambition är att ligga i framkant inom hållbarhet, oavsett om det gäller finansiering eller drift och underhåll av våra fastigheter. Vi kommer inte att slå av på takten även om det blir tuffare tider framåt.

Tillsammans med fler än 40 privata och offentliga fastighetsägare tecknade vi under andra kvartalet en avsiktsförklaring med Göteborgs Stad om cirkulärt byggande. Att ersätta nyproducerat material med återbrukat material är en mycket effektiv metod för att ta oss mot våra klimatmål. Vårt mål är att ha en klimatneutral förvaltning till 2030, men också att minska utsläppen från våra byggprojekt. Initiativet är ett sätt för oss på Platzer att tillsammans med våra kollegor i branschen driva på för att öka utbudet av återbrukade produkter på marknaden.

Från högtryck till deppighet, trots samma hus

Som vd på ett fastighetsbolag får man sola sig i glansen när allt pekar åt rätt håll som för ett år sedan då det var glada dagar med ständigt nya transaktionsrekord till högre värderingar hela tiden. Sommaren/hösten 2022 kan nog bli lite annorlunda.

Ibland kan jag inte låta bli att förundras över hur snabbt synen på värdet av ett fastighetsbolag förändras. Jag förstår att tillgång på billigt kapital och få alternativa investeringsmöjligheter spelar större roll än hur fina husen är, men slås ändå av den volatilitet som finns.

Nu styrs inte jag och medarbetarna på Platzer av svängningarna på den marknaden. Vi kommer oförtrutet att fortsätta att sätta fler hus på kartan i Göteborg och förvärva och utveckla fler fastigheter samt erbjuda områden till våra kunder med ambitionen att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Det driver mig framåt och får mig att gå till jobbet varje dag.



P-G Persson, vd

Äntligen klart för utveckling av Södra Änggården

Nu startar vi arbetet med att göra delar av Högsbo industriområde till blandstaden Södra Änggården. Det står klart i och med att Mark- och miljööverdomstolen i april avslag överklagan av detaljplanen. Totalt handlar det om 2 000 nya bostäder, verksamheter, förskolor, parker och en skola. För oss innebär det att vi kan tillgodoräkna oss resultateffekten av de affärer som gjordes för snart fem år sedan.

Södra Änggården ligger mellan Dag Hammarskjöldsleden och Änggårdsbergens natur- och rekreationsområde, inte långt från Linnéplatsen. Hittills har området präglats av traditionella lokaler för mindre industrier och annan verksamhet. Nu ska Platzer omvandla området till en modern blandstad med närhet till både stadsliv och natur.

Planarbetet har drivits av stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad i nära samarbete med Platzer sedan 2016. Kommunfullmäktige antog i april 2020 detaljplanen, vilken överklagades till Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen, vilka båda avslag överklagan.

- Södra Änggården har en fantastisk potential med sitt läge som är både centralt och naturnära. Dessutom finns det viktiga kollektivtrafikstråk alldeles i närheten. Nu startar vi utvecklingen av området tillsammans med alla aktörer i Södra Änggårdens samverkansorganisation, säger Lisa Häggdahl, affärsutvecklare och ansvarig för arbetet med detaljplanen på Platzer.

Vi är idag största fastighetsägare i området och kommer under byggskedet att vara kvar och samordna utvecklingen av Södra Änggården. Detta sker tillsammans med de aktörer vi tecknat avtal med, det vill säga Bonava, Peab Bostad, Månsson Fastigheter, Hökerum Bygg och Skanska Nya Hem. I området kommer det även fortsätta finnas kommersiella fastigheter som vi kan utveckla till parkeringshus, skola och förskola. Skolan blir en grundskola (F-9) som kommer att drivas av Internationella Engelska Skolan. De första eleverna beräknas kunna börja höstterminen 2024.

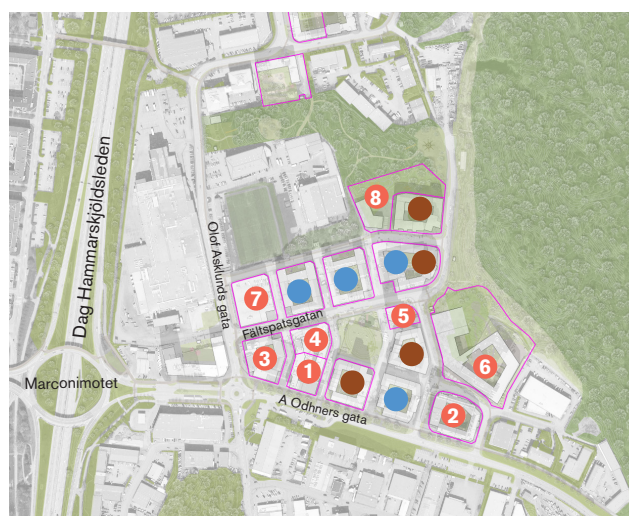
Den totala intäkten bedöms uppgå till 1,8 mdkr varav 1,6 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation, vilket innebär att vi bär kostnader för till exempel rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Vi har inte redovisat resultateffekt av försäljningen tidigare, utan värdering av byggrätterna skedde när detaljplanen vunnit laga kraft. Det redovisade orealiserade övertärdet är 1,1 mdkr. Frånträdena kommer att ske etappvis med start 2022 och avslutas 2026.

Etapp 1 (2022-2026)

Köpare		Fastighet	Yta	Tillträde
Hökerum Bygg	1	Högsbo 55:7	7 200	2022-07-01
Bonava	2	Högsbo 55:8	17 850	2022-07-05
Månsson Fastigheter	3	Högsbo 55:4	13 400	2022-08-30
Peab Bostad	4	Högsbo 55:5	8 600	2022-08-30
Skanska Nya Hem	5	Högsbo 55:1	6 650	2022-08-30
Platzer	6	Högsbo 39:1	8 964	N/A
Platzer	7	Högsbo 55:11	17 000	N/A

Etapp 2 (2024-2028)

Etapp 3 (2025-2030)



Vårt hållbarhetsarbete

På Platzer vill vi aktivt verka för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vi tar ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara, levande och trygga områden med människan i centrum. Vid periodens utgång var 91 % av våra förvaltningsfastigheter miljöcertifierade och 70 % av vår finansiering grön.

Minskat klimatavtryck och samverkan för ökat återbruk i Göteborg

Genom aktiv driftsoptimering och medvetna val vill vi minska vår klimatpåverkan. All inköpt fastighetsel kommer från ursprungsmärkt vindkraft och all fjärrvärme är märkt med Bra Miljöval. Våra klimatmål har godkänts av Science Based Target initiative (SBTi) för att vara i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål. Vi har sedan 2011 haft netto-noll utsläpp av växthusgaser från vår fastighetsförvaltning genom klimatkompensation. Målsättning är nu att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och scope 2) till 2030 utan klimatkompensation. Utsläppen vi klimatkompenserar för ska således minska och större fokus blir på att minska utsläpp från köldmedier och från transporter med våra egna och poolbilar. Största delen av utsläppen i vår fastighetsförvaltning kommer idag från fjärrvärmeanvändningen, vilket understryker vikten av dialog med energibolagen för att arbeta för en klimatneutral fjärrvärmeförbrukning.

I vår kartläggning av de indirekta utsläppen (scope 3) har vi identifierat att utsläppen kopplat till våra byggprojekt är vår största utsläppskategori. Inom ramen för våra klimatmål godkända av SBTi kommer vi under året börja mäta klimatpåverkan av byggprojekt i befintliga byggnader. Att arbeta mer systematiskt med återbruk av material i våra ny- och ombyggnadsprojekt är en del av lösningen för att uppnå våra klimatmål. Därför signerade Platzer i början av maj en avsiktsförklaring tillsammans med drygt 40 andra privata och offentliga fastighetsägare och Göteborgs Stad för att genom samverkan öka det cirkulära byggandet i Göteborg och etablera en fungerande återbruksmarknad.

Miljöcertifierade fastigheter och gröna hyresavtal

Under perioden har en ny byggnad certifierats och tre fastigheter uppgraderats från Green Building till BREEAM In Use, nivå Very Good. Kraven avseende en byggnads miljöprestanda är mycket högre inom BREEAM certifieringen jämfört med Green Building, vilket innebär att en förbättring av byggnadernas miljöprestanda skett som möjliggjort denna re-certifiering. Byggstart för den första byggnaden i Sörred Logistikpark skedde i maj. Byggnaden kommer att certifieras enligt en av branschens högsta hållbarhetsstandarder med höga krav på såväl material som energiprestanda; BREEAM-SE Excellent, denna höga certifieringsnivå är ovanlig inom logistiksegmentet.

Vid periodens utgång var 91 % av våra förvaltningsfastigheter certifierade och 70 % av vår finansiering grön. Gröna hyresavtal svarade för 63 % av vårt hyresvärde.

Platzer som samhällsaktör

Vi vill vara aktiva stadsutvecklare och skapa levande, trygga och hållbara miljöer som stärker våra hyresgäster, deras verksamheter och staden i stort. Områdesutveckling är därför en hörnsten i vårt sociala hållbarhetsarbete. Några exempel från perioden som skett kopplat till vår områdesutveckling:

- Två nya samverkansgrupper har startats upp, en i Masthugget (Långgatorna/Järntorget) och en med aktörer verksamma på Medicinareberget.
- BID Gamlestaden arrangerade i början av maj en konferens om stadsutveckling och samverkansformen BID.
- Platzers årliga cykelevent har genomförts där hyresgästerna i olika områden erbjuds cykelservice, som ett led i att uppmuntra ökat cyklande i våra områden. Under de sju tillfällena servades totalt 350 cyklar.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2022 jan-juni	2021 jan-juni	Förändring, %
Energianvändning				
Fastighetsel	MWh	15 194	15 652	-3
Fjärrvärme	MWh	25 748	29 137	-12
Fjärrkyla	MWh	1 251	1 103	13
Total energianvändning		42 193	45 892	-8
Koldioxidutsläpp*	ton CO ₂ e	241	302	-20
Gröna hyresavtal	andel av hyresvärdet, %	63,2	65,7	-4
Miljöcertifierade fastigheter	andel av förvaltningsfastigheter, %	91	87	5
Grön finansiering	%	70	59	19

* Koldioxidutsläpp från fjärrvärme. El och fjärrkyla är 100 % fossilfri.

Starkt resultat

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Hysesintäkter	302	296	613	589	1 201	1 225
Fastighetskostnader	-69	-67	-146	-138	-278	-286
Driftsöverskott	233	229	467	451	923	939
Central administration	-15	-14	-30	-29	-58	-59
Resultat från joint ventures och intresseföretag	137	35	324	44	103	383
- varav förvaltningsresultat	10	0	17	0	2	19
- varav värdeförändringar	175	45	412	57	132	487
- varav skatt	-36	-9	-85	-12	-27	-100
- varav övrigt	-11	-1	-20	-1	-4	-23
Finansnetto ¹⁾	-54	-52	-107	-101	-209	-215
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	302	198	654	365	759	1 048
- varav förvaltningsresultat ²⁾	174	163	347	321	658	684
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 602	317	2 539	500	1 240	3 279
Värdeförändring finansiella instrument	248	7	588	97	180	671
Värdeförändring finansieringsavtal	17	1	20	17	-71	-68
Resultat före skatt	2 169	523	3 801	979	2 108	4 930
Skatt på periodens resultat	-417	-107	-667	-198	-399	-868
Periodens resultat ³⁾	1 752	416	3 134	781	1 709	4 062
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	1 752	415	3 134	778	1 706	4 062
Innehav utan bestämmande inflytande ⁴⁾	-	1	-	3	3	0
Resultat per aktie ⁵⁾	14,62	3,47	26,16	6,49	14,24	33,90

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,5 mkr för året (0,7).

²⁾ Avser förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt i joint ventures och intresseföretag.

³⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.

⁴⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁵⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

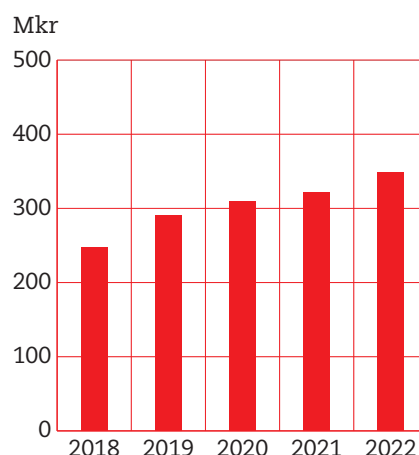
Förvaltningsresultat jan-jun

Kommentarer januari–juni 2022

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 26 mkr (8 %) och uppgick till 347 mkr (321), varav 17 mkr (0) kommer från joint ventures och intresseföretag. Ökningen beror främst på ökat driftsöverskott i helägda fastigheter likväl i intressebolag.

Periodens resultat uppgick till 3 134 mkr (781), vilket är en ökning med 294 %. Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med 2 539 mkr (500) och omvärderingar av finansiella instrument och finansieringsavtal påverkade resultatet med 608 mkr (114).



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 613 mkr (589), en ökning med 4,1 %. Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech Center och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2). Ökningen i jämförbart bestånd beror främst på nyuthyrningar och indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 juni 2022) uppgå till 1 303 mkr (1 264), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (91).

	Q2 2022 mkr	Q2 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	545	537	1,5
Fastighetsutveckling	12	12	
Projektfastigheter	4	30	
Fastighetstransaktioner	52	10	
Hyresintäkter	613	589	4,1

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -146 mkr (-138). Ökningen beror främst på vårt fastighetsförvärv av Medicinareberget (Änggården 718:1 och 36:2). Mediekostnaderna har nettoökad som en följd av ökade priser, samtidigt som det milda första halvåret och energioptimeringsåtgärder har lett till lägre mediekostnader. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på högre kostnader för media samt snö- och halkbekämpning.

	Q2 2022 mkr	Q2 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	127	125	1,6
Fastighetsutveckling	5	5	
Projektfastigheter	3	7	
Fastighetstransaktioner	12	1	
Fastighetskostnader	147	138	6,5

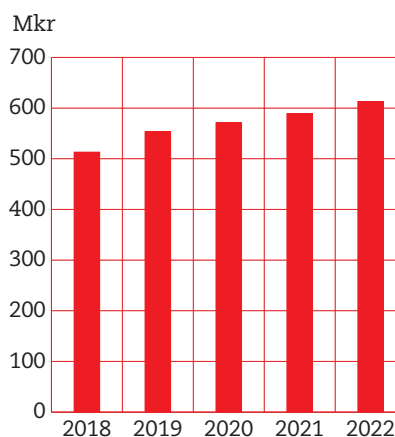
Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 3,5 % (3,4) till 467 mkr (451). Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2), där den sistnämnda fastigheten tillträdades först i december 2021. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1,5 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 76 % (77). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,5 % (3,8).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -30 (-29). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 87 (87).

Hyresintäkter jan-jun



Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Utöver fastighetsägande joint ventures och intresseföretag, presenterade på sid 17, så äger Platzer även 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs.

Andel resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick för perioden till 324 mkr (44) och avser framförallt värdeförändring i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -107 mkr (-101). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre lånevolym men även något av högre räntenivåer.

Lånevolymen har i genomsnitt varit drygt 700 mkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt och förvärv.

Den genomsnittliga räntan för perioden, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 2,0 % (2,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till 2 539 mkr (500). Under första kvartalet sänkte vi direktavkastningskravet på ett flertal av våra fastigheter utifrån då bedömda marknadsförutsättningar, medan vi under andra kvartalet bedömt direktavkastningskraven som oförändrade. En mindre del av värdeförändringen är hänförlig till nyuthyrning och ökade hyresnivåer och en större del avser projektvinster. Se vidare sidan 12. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 588 mkr (97) samt 20 mkr (17) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal. Finansieringsavtalet avser ett återköpsavtal för fastigheten Gårda 16:17 (Kineum). En positiv värdeförändring för perioden innebär en minskning av skuld förenad med fastighetens återköp.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -667 mkr (-198) för perioden, varav -21 mkr (-25) avser aktuell skatt och -646 mkr (-173) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av de stora värdeförändringarna på fastigheter och derivat.

Segmentsredovisning

Vi redovisar vår verksamhet i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar med mera överensstämmer med balansräkningen. Vi särredovisar de fastigheter vi

äger genom intresseföretag i ett eget segment, då dessa inte är inkluderade i totalt belopp i segmentredovisningen. Beloppen nedan avseende intresseföretag har ökat som en följd av att våra innehav i bolagen som äger Stigberget 34:13 och Gårda 2:12 (Gårda Vesta) klassificeras som intresseföretag från fjärde kvartalet 2021 respektive 3 februari 2022.

Perioden avser Q1-Q2	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Totalt		Intresse- företag	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021								
Hysesintäkter	294	250	36	37	129	133	143	139	11	31	613	590	48	3
Fastighetskostnader	-70	-57	-9	-9	-31	-35	-32	-32	-4	-7	-146	-140	-10	-1
Driftsöverskott	224	193	27	28	98	98	111	107	7	24	467	450	38	2
Verkligt värde fastigheter	15 461	12 893	1 085	1 053	4 322	4 416	4 212	3 937	1 875	2 087	26 955	24 386	3 907	791
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	970	2 190	32	-3	118	196	146	497	-343	303	923	3 183	2 686	99



Gårda Vesta är inte vilket kontorshus som helst. Här skapar vi arbetsplatser som sätter trivsel och hälsa i första rummet. I maj öppnade restaurang Gårda Foodmarket i entreplan.

Fortsatt rekordstark nettouthyrning

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2022 av 81 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 31 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet ingår fem delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Antalet fastigheter har ökat under andra kvartalet som en följd av att fastigheten Olskroken 18:7 har styckats av i nybildade fastigheter och fastighetsbildning har genomförts i Södra Änggården. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 825 000 kvm och har minskat sedan föregående kvartal eftersom del av fastigheten Arendal 764:720 har frånträtts. Fastigheternas verkliga värde var 26 955 mkr exklusive intresseföretag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (91).

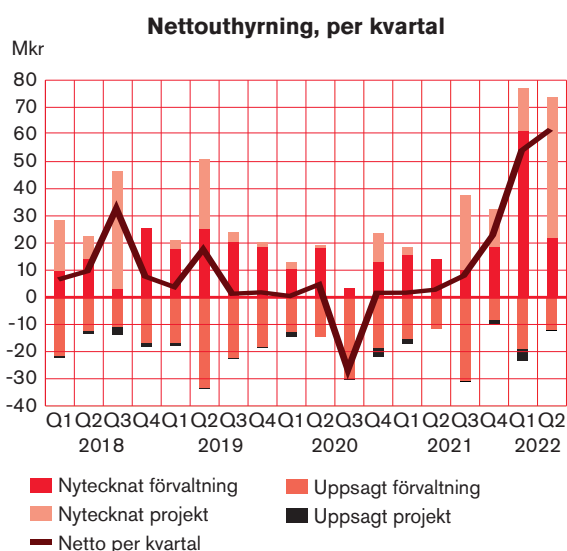
Vi redovisar vårt fastighetsbestånd i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projekt-fastigheter:

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har fortsatt att utvecklas positivt under perioden både på kontors- och logistikmarknaden. Uthyrningar på kontorssidan är väl i nivå med åren före pandemin. På logistiksidan är efterfrågan fortsatt större än utbudet. Vi har utöver nedanstående inga (51) tecknade hyresavtal, där avtalsvillkoren ej infriats.

Vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget, kommande inflyttningar i Kineum och genomförda omförhandlingar har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökat jämfört med andra kvartalet förra året och uppgår nu till 49 månader (41). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 691 (715) med totala hyresintäkter på 1 255 (1 220) mkr på årsbasis. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgår till 37 % (32).



Nettouthyrning	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
Mkr	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	31	22	8	8	8	-	47	30
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-18	-18	-13	-9	0	-	-31	-27
Projektfastigheter - uthyrningar	31	3	18	-	55	-	104	3
Projektfastigheter - uppsägningar	-4	-2	-	-	-	-	-4	-2
Summa nettouthyrning	40	5	13	-1	63	-	116	4

Omförhandlingar	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
Hyresvärde efter omförhandling, mkr	12	40	29	25	1	0	42	65
Hyresförändring, %	8	8	3	4	3	0	4	6

Segment kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största kunderna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, Mölnlycke Health Care, Migrationsverket, Nordea, NCC, Västra Götalandsregionen och Folk tandvården. Totalt har vi 634 (641) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 001 mkr (949) på årsbasis.

Segment industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, Plasman, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 57 (74) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 254 mkr (274) på årsbasis. Antalet kontrakt och totala hyresintäkter har minskat som en följd av att en del av fastigheten Arendal 764:720 har frånträtts under andra kvartalet.

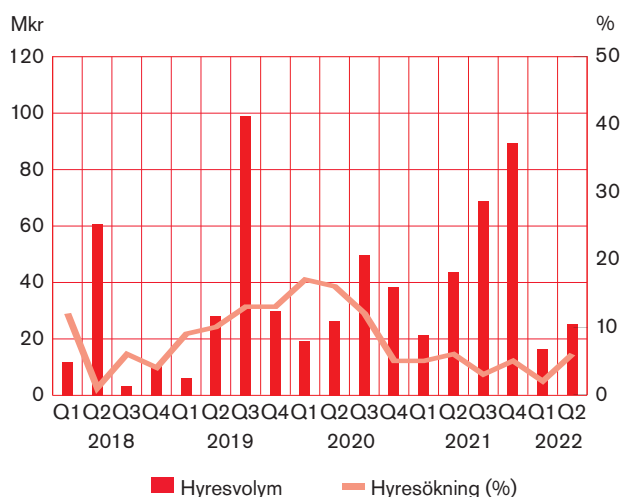
Största kunderna

	Andel ¹⁾	Löper till år ²⁾
Sveafjord (AB Volvo)	8 %	2026
Migrationsverket	5 %	2024
Hotellet i Höghuset AB (ESS Group)	4 %	2042
DFDS Logistics Contracts AB	3 %	2024
Göteborgs Universitet	3 %	2036
Folk tandvården Västra Götaland	3 %	2026
NCC Sverige AB	2 %	2027
Västra Götalandsregionen	2 %	2030
Mölnlycke Health Care	2 %	2025
Nordea Bank	2 %	2026
Summa	35 %	

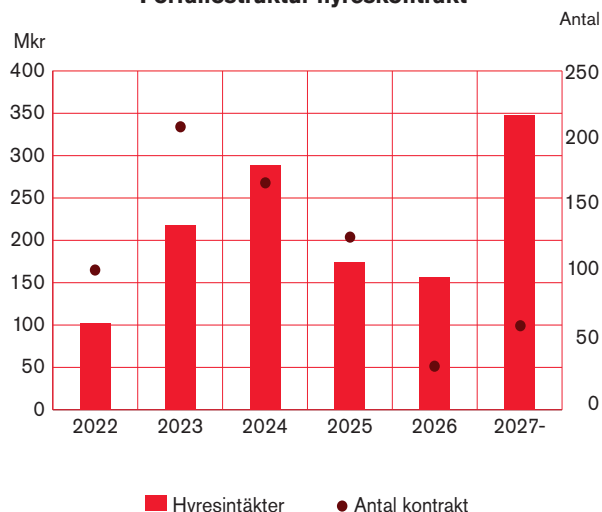
¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

²⁾ Det av respektive hyresgästs avtal som löper längst anges

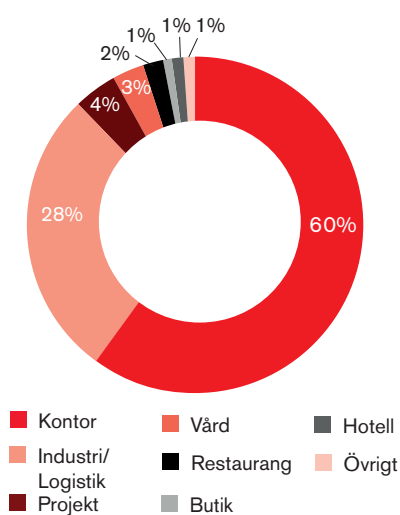
Hyresvolym och hyresökning
omförhandlingar, per kvartal



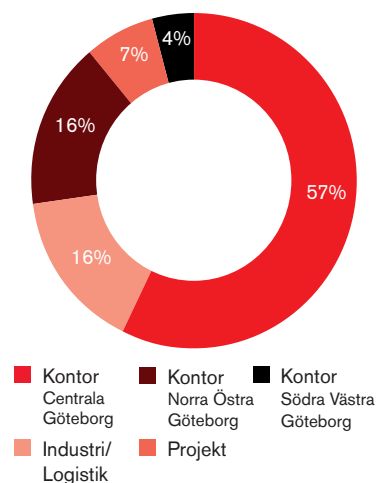
Förfallostruktur hyreskontrakt



Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2022-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 357	4 766	220	82	180	137	76
Övriga innerstaden	18	197 857	10 695	534	96	515	402	78
Centrala Göteborg	26	272 214	15 461	754	92	695	538	77
Östra Göteborg	7	119 590	2 897	198	94	187	141	75
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 299	1 425	87	92	80	58	73
Norra/östra Göteborg	11	157 889	4 322	285	94	267	199	75
Västra Göteborg	4	21 946	245	24	72	17	9	53
Mölndal	4	28 794	840	56	100	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	50 740	1 085	80	92	73	55	75
Industri/logistik	2	269 417	4 212	266	97	258	199	77
Summa förvaltningsfastigheter	47	750 260	25 080	1 385	93	1 294	991	77
Projektfastigheter	29	26 999	1 875	13	65	9	4	-
Summa Platzer exkl intresseföretag	76	777 259	26 955	1 398	93	1 303	995	76
Intresseföretag (100 %)	5	47 632	3 907	128	93	120	99	-
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 januari 2023 och framåt:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						112	55	
Förvaltningsfastigheter						35	8	
Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 juli 2022:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						8	-	
Förvaltningsfastigheter						49	-	

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 juni 2022 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik- och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården. Efter summan för Platzer exklusive intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %. Därefter presenteras tecknade avtal om inflyttningar som sker om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell.

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

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 39 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal.

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

Rapport över finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2021-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	26 955	24 386	26 031
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	20	19	20
Finansiella anläggningstillgångar	1 689	380	506
Omsättningstillgångar	187	154	199
Likvida medel	170	171	171
Summa tillgångar	29 051	25 140	26 957
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 938	10 217	11 068
Uppskjuten skatteskuld	2 540	1 879	2 020
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	7 962	9 195	10 553
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	540	469	532
Kortfristiga räntebärande skulder	3 247	2 818	2 186
Övriga kortfristiga skulder	794	532	568
Summa eget kapital och skulder	29 051	25 140	26 957

¹⁾ Varav 775 mkr (711) avser tillgångar som innehas för försäljning.

²⁾ Varav 0 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2022-06-30 till 11 121 mkr (11 852). Eventualförpliktelser uppgick per 2022-06-30 till 1 286 mkr (524).

Platzer har ett starkt kassaflöde och en stark ekonomisk ställning. Våra projekt fortsätter enligt plan med såväl trygg finansiering som hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 26 955 mkr (26 031), vilket baserar sig på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut i vår tioåriga kassaflödesvärderingsmodell. Vid varje årsskifte genomför vi utöver detta en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell och så var den även vid årsskiftet 2021-12-31. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under perioden inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om 2 539 mkr (500). Av periodens värdeförändring beror 10 % på ökade marknadshyror, 70 % på stads-, pro-

jekt- och fastighetsutveckling och 20 % på justering av avkastningskrav i portföljen. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,4 % och är oförändrat jämfört med 31 mars 2022. Som en följd av det avvaktande läget på marknaden under andra kvartalet, bedöms direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd vara oförändrade jämfört med utgången av första kvartalet.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården och totalt berörs 19 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna var villkorade av att detaljplanen vann laga kraft, vilket den gjorde den 6 april. Överlåtelseplanerna planeras ske i tre etapper och första frånträde sker under tredje kvartalet 2022. Fastigheterna är sålda som färdiga för byggnation, vilket innebär att Platzer bär kostnader för rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Resultat-effekten av uppfyllt villkor om detaljplanen kopplat till försäljningarna redovisas som värdeförändring i kvartalet med 1 056 mkr. Se sid 4 och 16.

Transaktioner under andra kvartalet

Den 9 juni frånträdde fastigheten Arendal 764:728 som är den avstyckade fastigheten från Arendal 764:720.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 724 mkr (410), där de största investeringarna är ny- och ombyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17). Investeringarna i Gårda Vesta redovisas före frånträde av 50 % av andelarna i bolaget som skedde 3 februari.

Finansiella anläggningstillgångar

I finansiella anläggningstillgångar ingår vid periodens slut marknadsvärde av derivat som föregående år ingick i övriga långfristiga skulder. I samband med värdeökningar i våra delägda fastigheter har posten även ökat avseende andelar i intresseföretag och joint ventures. Ökning av innehavet har under perioden också påverkats av försäljning av 50 % av fastigheten Gårda Vesta som därmed omklassificerades till andelar i intresseföretag.

Eget kapital

Den 30 juni 2022 uppgick koncernens egna kapital till 13 938 mkr (11 068). Eget kapital påverkas av beslutad men ännu enbart delvis utbetalad utdelning om 264 mkr. Soliditeten uppgick samma dag till 48 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 juni till 116,33 kr (92,37) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 133,12 kr (109,74) per aktie.

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 031	22 575	22 575
Investeringar i befintliga fastigheter	724	410	1 003
Fastighetsförvärv	-	900	1 795
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-2 339	-	-582
Värdeförändringar	2 539	500	1 240
Fastigheternas värde utgående balans	26 955	24 386	26 031

Koncernen**Förändringar i eget kapital i sammandrag**

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	11 068	9 612	9 612
Periodens totalresultat	3 134	778	1 706
Utdelning	-264	-251	-251
Vid periodens slut	13 938	10 140	11 068
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	-	74	74
Uttag	-	-	-77
Periodens totalresultat	-	3	3
Vid periodens slut	-	77	-
Summa eget kapital	13 938	10 217	11 068

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 30 juni 2022 till 11 209 mkr (12 739). Det motsvarar en belåningsgrad om 42 % (49), vilket är i linje med det långsiktiga finansiella målet om att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %. Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planenliga amorteringar.

Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 730 mkr (1 726) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Under 2021 lanserade vi ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom ej säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året har 0 mkr (1 300) gröna obligationer emitterats under programmet. Vi har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 30 juni var 420 mkr (1 359). Totalt utgör ej säkerställd finansiering därmed 15 % (21) av räntebärande skulder. Den minskade andelen är driven av de rådande förutsättningarna på kapitalmarknaden påverkat av bland annat kriget i Ukraina och osäkerhet kring inflationens effekter. Vid en stabiliserad marknad är vår målsättning att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår tillväxt samt att successivt förbättra vår rating. Grön finansiering utgör 70 % (66) av våra utestående skulder i form av gröna obligationer och gröna lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 juni

till 3,2 år (3,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,3). Per den 30 juni var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 2,07 % (1,69) exklusive outnyttjade kreditlöften och 2,25 % (1,85) inklusive outnyttjade kreditlöften. För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 570 mkr (5 570).

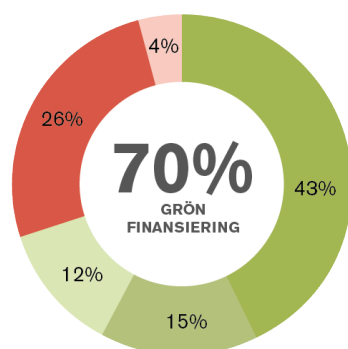
Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 juni 2022 till 528 mkr (-61), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 588 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer övervärdet att lösas upp genom värdeförändringar i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument. Dessa återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen från bank. Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserat på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

År	Ränteförfall		Låneförfall, mkr	
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 År	5 739	3,14 ¹⁾	4 367	3 667
1-2 År	250	0,08	5 109	3 049
2-3 År	470	0,99	1 615	1 615
3-4 År	250	0,82	860	860
4-5 År	400	0,94	896	896
5-6 År	730	1,14	-	-
6-7 År	1 250	1,05	630	630
7-8 År	750	0,78	492	492
8-9 År	970	1,01	-	-
9-10 År	400	1,11	-	-
Totalt	11 209	2,07	13 969	11 209

¹⁾ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 1,88 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 4 807 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 730 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Banklån, 2 952 mkr
- Företagscertifikat, 420 mkr

Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2022-06-30
Soliditet	>30 %	48 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	29 %
Andel låneförfall inom ett år *	35 %	29 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,1 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	3,2 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	48 %

* exkl företagscertifikat

Kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	467	451	923	939
Central administration	-29	-29	-57	-57
Finansnetto	-106	-101	-209	-214
Betald skatt	-30	-65	-107	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	302	256	550	596
Förändring av kortfristiga fordringar	-105	22	-24	-151
Förändring av kortfristiga skulder	90	53	160	197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287	331	686	642
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-724	-410	-1 003	-1 317
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-900	-1 795	-895
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	2 339	-	505	2 339
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-241	-38	-28	-231
Investering i övrigt	-1	-10	-11	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 373	-1 358	-2 332	399
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-11	12	-27	-50
Förändring av räntebärande skulder	-1 529	1 163	1 889	-803
Förändring av långfristiga skulder	11	1	58	68
Utdelning	-132	-126	-251	-257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 661	1 050	1 669	-1 042
Periodens kassaflöde	-1	23	23	-1
Likvida medel vid periodens början	171	148	148	171
Likvida medel vid periodens slut	170	171	171	170

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 850 mkr (3 070), varav 90 mkr (310) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2021-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 287 mkr (331). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -15 mkr (75). Se sidan 7 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 724 mkr (410). Under perioden har 50 % av andelarna i ett fastighetsägande bolag sålts varför fastigheten redovisas som såld och omklassificerad för 1 865 mkr. Försäljning har även skett av en avstyckad fastighet. Periodens försäljningar uppgår till 2 339. Investeringar i delsållda fastighe-

ter har skett före frånträde. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 1 373 mkr (-1 358). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -1 661 mkr (1 050). Periodens kassaflöde uppgick till -1 mkr (23). De likvida medlen har förändrats med -1 mkr (23) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 170 mkr (171).

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Den 9 juni överläts fastigheten Arendal 764:728 till Göteborgs Hamn. Affären möjliggör en flytt av färjerediet Stena Line från centrala Göteborg till Arendal. Totalt omfattar det 108 000 kvm mark, varav kontor och industribyggnader om 49 000 kvm, en vattenareal om 69 000 kvm samt del av kaj till ett överenskommet fastighetsvärde om 475 mkr.

Under kvartalet blev samtliga villkor gällande frånträde av bostadsbyggrätter i Södra Änggården, etapp 1, uppfyllda och under tredje kvartalet frånträds nedanstående fastigheter i området:

Skanska Nya Hem (Högsbo 55:1)
Månsson Fastigheter (Högsbo 55:4)
Peab Bostad (Högsbo 55:5)
Hökerum Bygg (Högsbo 55:7)
Bonava (Högsbo 55:8)

I Gamlestadens Fabriker tillträder JM den förvärvade bostadsbyggrätten under tredje kvartalet.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Avtals- tecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Projekt- fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
Förvärv							
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024/Q4	(prel) 1 500
2022/Q4	Gårda 16:17 (Kineum)	Gårda	Kontor/Hotell	Förvaltningsfastighet	43 500	2022/Q4	fastställs 2022/Q4
Förvärv totalt					75 500		
Försäljningar							
2018/Q2	Gårda 2:12 (Gårda Vesta)	Gårda	Kontor	Projektfastighet	27 000	2022/Q1	1 865
2021/Q3	Arendal 764:728	Arendal	Kontor/Industri	Förvaltningsfastighet	48 900	2022/Q2	475
2022/Q3	Högsbo 55:1	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	6 650*	2022/Q3	71
2022/Q3	Högsbo 55:4	Södra Änggården	Bostäder/Service	Projektfastighet	13 400*	2022/Q3	55
2022/Q3	Högsbo 55:5	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	8 600*	2022/Q3	91
2022/Q3	Högsbo 55:7	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	7 200*	2022/Q3	61
2022/Q3	Högsbo 55:8	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	17 850*	2022/Q3	246
2022/Q3	Olskroken 18:8 (Gamlestadens Fabriker)	Gamlestad	Bostäder	Projektfastighet	26 300*	2022/Q3	158
Totalt					155 900	3 022	

* Ytan anges i BTA



Visionsbild över Gamlestadens Fabriker och Olskroken 18:8 där JM kommer att bygga 330 bostäder.



Visionsbild över Södra Änggården där detaljplanen nu vunnit laga kraft och stadsutvecklingen kan ta fart. Byggnation av 2 000 bostäder samt skolor och parker kommer nu att påbörjas.

Joint venture, delägda bolag och intresseföretag

Vi är delägare i ett antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag. Vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i, vilket är något som vi inte kan göra på egen hand utan det behöver göras tillsammans med andra. Vi gör detta bland annat genom våra joint ventures (JV) tillsammans med våra samarbetspartners.

Våra joint ventures och intresseföretag bidrog med ett förvaltningsresultat 17 mkr (0) för perioden. I Platzer resultats inklusive JV:n för perioden avser 324 mkr (44) resultat från JV och intresseföretag. I den andelen ingår, förutom förvaltningsresultat, värdeförändringar samt avdrag för skatt och övrigt. Det samlade värdet på vårt ägande kopplat till våra joint ventures- och intresseföretag uppgick till 1 078 mkr (422).

Joint Venture

Merkur

Vi äger 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1). Vi har projektutvecklat en ny byggnad i anslutning till befintlig byggnad som nu kommer genomgå ett fastighetsutvecklingsprojekt. Den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Sörred Logistikpark

Vi äger tillsammans med Bockasjö 50 % vardera av Sörreds Logistikpark Holding AB, till vilket Platzer har sålt fastigheterna Sörred 7:21 och Sörred 8:12. Bolaget har 135 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna uppdelat på fem byggnader. Bockasjö projektutvecklar fastigheterna och med genomfört terrasseringsarbete har nu produktion av logistikbyggnader påbörjats. Platzer har option om att successivt återköpa fastigheterna uppdelade med en byggnad per fastighet vid färdigställande och är därmed efter den långsiktiga ägaren till fastigheterna.

Hoberg

Vi äger 50,3 % av Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB, resterande andel ägs av Sjöfolkets Fastighet Stigberget 34:13 AB. Bolaget äger fastigheten Stigberget 34:13 i Masthugget med total yta om 10 000 kvm. Ingen part har bestämmande inflytande och bolaget är därmed redovisningsmässigt klassificerat som intresseföretag. Den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Intresseföretag

Gårda Vesta

Vi äger 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) genom ett gemensamt bolag tillsammans med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän sedan februari 2022. Denna transaktion genomfördes i enlighet med tidigare beslut från årsstämman 2018 efter färdigställt projekt under första kvartalet 2022. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 27 000 kvm. Länsförsäkringar är den part med bestämmande inflytande och den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Delägt konsoliderat bolag

Kineum

Tillsammans med NCC äger vi Kineum (Gårda 16:17) vilket delvis är en befintlig förvaltningsfastighet där 50 % av det fastighetsägande bolaget såldes till NCC. Platzer har fortsatt förvaltat befintlig byggnad tillsammans med NCC som utvecklar en ny byggnad intill den befintliga. Den befintliga byggnaden omfattar 15 500 kvm och den nya byggnaden 28 000 kvm, totalt 43 500 kvm uthyrningsbar yta. Uthyrningsgraden är 90 % vid utgången av detta kvartal och projektet kommer att färdigställas under fjärde kvartalet 2022. Platzer är den part med bestämmande inflytande och den långsiktiga ägaren efter återköp av NCC's andel vid projektets färdigställande enligt tecknade villkor i återköpsavtalet.

Joint Venture

Delägt bolag där ingen part har bestämmande inflytande. Redovisas som intresseföretag.

Intresseföretag

Delägt bolag där annan part har bestämmande inflytande. Redovisas som intresseföretag.

Delägda konsoliderade bolag

Delägt bolag där vi har bestämmande inflytande. Redovisas i konsoliderad balans- och resultaträkning till 100 % där minoritetens andel av resultatet presenteras som resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Utvecklingsprojekt

Våra pågående större projekt omfattar 175 000 kvm lokalarea (LOA) inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 390 000 kvm bruttoarea (BTA), varav cirka 80 000 kvm i Södra Änggården är sålda. Portföljen inrymmer projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara projekt.

Byggpriser och tillgång till material påverkas av det pågående kriget i Ukraina. Hittills bedömer vi påverkan i våra pågående projekt som begränsad. Vi följer löpande utvecklingen i byggmarknaden, för att kunna planera våra projekt på bästa möjliga sätt.

Fastighetsutveckling

Centrum

I Lilla Bommen ligger vår kontorsfastighet Aria (Gullbergsvass 1:1). Vi inledde byggarbetet under första kvartalet och projektet beräknas vara färdigt under 2023. Uthyrning pågår och avtal har tecknats med Mindpark som kommer att erbjuda coworking, möteslokaler, café samt reception i Aria. Uthyrningsgraden är 44 %.

Under 2021 stod den nya byggnaden i fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med ByggGöta, klar. Nu tas nästa steg där de båda byggnaderna tätare knyts samman och en större restaurering av originalbyggnaden från 1897 startas. Fasad, fönster och tak förstärks. Dessutom byts tekniska system såsom el, ventilation, värme och VA. En ett 3-årigt hyresavtal om 2 200 kvm kontor har tecknats under andra kvartalet.

Projektutveckling

Gårda

Fastigheten Kineum kommer att stå färdig under 2022 och innehåller hotell, kontor samt andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera. Uthyrningsgraden i hela fastigheten är 90 %. I det nyutvecklade höghuset på 28 000 kvm är uthyrningsgraden 100 %.

Centrum

I Lilla Bommen, i direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har vi option på att förvärva två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA. Preliminär projektstart under slutet av 2022.

Arendal

Arendal är en central del i ambitionen att stärka Göteborg som ett hållbart nordiskt godsnav. Arendals kulle (del av Arendal 764:720) bygger vi en nyproducerad terminalbyggnad om 7 000 kvm LOA till en tredjepartslogistiker. Hyresavtalet är på 10 år med planerat tillträde är 1 april 2023.

Under andra kvartalet sålde vi 108 000 kvm markareal till Göteborgs Hamn, för att möjliggöra Stena Lines flytt till området. Av den totala arealen utgörs 49 000 kvm av kontor- och industribyggnader samt 69 000 kvm av vattenareal samt en kaj. Vi ser fram emot att tillsammans med

Hamnen och Stena fortsätta vår utveckling av Arendal, till ett modernt logistiknav.

Torslanda

Tillsammans med Bockasjö utvecklar vi Sörred Logistikpark (Sörred 7:21 och Sörred 8:12). Vi har tecknat ett avtal om 30 000 kvm med Schenker och produktionen är i full gång. Inflyttning är planerad till april 2023. Vi har dessutom hyrt ut till Sportshopen, där ett automatiserat lager om 24 300 kvm ska byggas. Tillträde sker 1 maj 2023, med förtida tillträde av vissa ytor 1 mars 2023. Den tredje hyresgästen är Volvo Cars som tecknat ett avtal om 23 000 kvm. Totalt kan vi utveckla 135 000 kvm i logistikparken.

I Syrhåla 3:1, etapp 1, har vi hyrt ut 21 000 kvm till en tredjepartslogistiker och i Syrhåla 3:1, etapp 2, är 8 500 kvm uthyrt till Volvo Cars. Markarbeten pågår. Vi har även ett möjligt utvecklingsprojekt på fastigheten Syrhåla 2:3, där uthyrningsarbete pågår.

Södra Änggården

I Södra Änggården pågår planering inför produktionsstart av en ny skola om 9 000 kvm. Ett hyresavtal på 20 år finns tecknat med Internationella Engelska Skolan (IES) sedan tidigare. Avtalet var villkorat av lagakraftvunnen detaljplan, vilket nu uppfyllts.

Stadsutveckling

Gamlestaden

I mars 2021 vann detaljplanen för Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) laga kraft. Projektet befinner sig nu i en intensiv fas, med utveckling av våra byggrätter samt uthyrningsarbete. I början av juli överläts en bostadbyggrätt till JM, som kommer att bygga 330 bostäder i området.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26), har vi tidigare fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm, varav en del kommer att vara bostadsbyggrätter. Vi arbetar nu tillsammans med staden för att få till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling.

Södra Änggården

Detaljplanen för Södra Änggården vann laga kraft den 6 april, vilket innebär att stadsutvecklingen av området nu kan ta fart och byggnationen av 2000 bostäder samt skolor och parker påbörjas. Under kvartalet blev samtliga villkor gällande frånträden av bostadsbyggrätter i Södra Änggården, etapp 1, uppfyllda. Läs mer på sid 4 och sid 16.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett gammalt industriområde med klassiska tegelbyggnader från 1800-talet, strax söder om Liseberg. Här huserar idag kreativa verksamheter inom bland annat musik, filmproduktion och inredning. Platzer äger Almedals Fabriker och arbetar tillsammans med Göteborg Stad för en ny detaljplan som möjliggör byggrätter om cirka 25 000 kvm kontor.

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta investering LOA, inkl. mark, kvm	Total inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att inves- tera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrnings grad, %	Färdig- ställt
Gårda 16:17, Kineum	Kontor/ Övriga innerstaden	15 500	28 000	2 196	208	2 750	149	90 ³⁾	Q4 2022
Arendals 764:720, Arendals Kulle	Industri/Logistik	-	7 000	143	83	86	8	100	Q2 2023
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/Centrum	15 923	-	1 173	258	940	59	44	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri/Logistik	-	21 000	279	200	169	16	100	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri/Logistik	-	20 500	297	217	80	15	40	Q4 2023
Högsbo 39:1, Södra Änggårdsskolan	Kontor/Södra västra Göteborg	-	8 964	428	374	96	24	100	Q3 2024
Totalt		31 423	85 464	4 516	1 340	4 121	271		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹⁾	Varav kvar att inves- tera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt
Sörred 7:21, Sörred Logistikpark	Industri/Logistik	-	22 680	310	226	222	17	100	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V1, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	43 000	465	248	478	28	69	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V2, Sörred Logistikpark	Industri / Logistik	-	24 300	345	262	238	19	100	Q2 2023
Inom Vallgraven 49:1 ⁴⁾ Merkur	Kontor/CBD	4 850	-	367	143	224	16	88	Q3 2023
Totalt		4 850	89 980	1 487	879	1 162	80		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁵⁾
Syrhåla 2:3	Industri/Logistik	industri/logistik	14 600	detaljplan finns	2022
Sörred 8:12 Byggnad V3 och V4, Sörred Logistikpark	Industri/Logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor	2 300	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor	29 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor	9 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor	6 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Gbg	kontor	10 200	detaljplan finns	2022
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	p-hus	17 000	detaljplan finns	2023
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	7 150	detaljplan finns	2025
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	6 850	detaljplan finns	2025
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	förskola	1 800	detaljplan finns	2022
Högsbo 55:6 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	14 400	detaljplan finns	2026
Högsbo 3:6 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	21 050	detaljplan finns	2024
Högsbo 3:11 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	15 350	detaljplan finns	2026
Högsbo 3:12 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	13 950	detaljplan finns	2026
Högsbo 55:9 ⁷⁾ , Södra Änggården	Kontor/Västra Gbg	bostäder	17 600	detaljplan finns	2024
Krokslätt 34:13	Övriga innerstaden	kontor	10 000	planbesked finns	2023
Gullbergsvass ⁶⁾	CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2023
Bagaregården 17:26	Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2024
Totalt			389 150		

¹⁾ I total investering inklusive markvärde ingår även befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.

²⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

³⁾ Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

⁴⁾ Uppgifterna avser ombyggnation av den äldre byggnadsdelen.

⁵⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.

⁶⁾ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

⁷⁾ Fastigheten är såld men ej frånträdd.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,2	1,2	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,2	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	42	49	49	42
Soliditet, %	48	41	41	48
Avkastning på eget kapital, %	28,3	10,7	16,5	33,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,5	3,8	3,8	3,7
Överskottsgrad, %	76	77	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91
Hyresvärde, kr/kvm	1 620	1 570	1 578	1 625
Uthyrningsbar yta, tkvm *)	777	841	853	777

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 28-29.

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 825 tkvm.

Kvartalsöversikt	2022			2021			2020	
Mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hyresintäkter	302	311	304	307	296	293	281	289
Fastighetskostnader	-69	-77	-76	-63	-68	-71	-78	-61
Driftsöverskott	233	234	228	244	229	222	203	228
Central administration	-15	-15	-18	-11	-14	-15	-14	-10
Andel i resultat från intresseföretag	137	187	33	26	35	9	-5	24
Finansnetto	-54	-53	-54	-54	-52	-49	-51	-51
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	302	352	189	204	198	167	133	191
- varav förvaltningsresultat	174	173	159	177	163	158	133	167
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 602	937	492	248	317	183	253	293
Värdeförändring finansiella instrument	248	340	41	42	7	90	34	7
Värdeförändring finansieringsavtal	17	3	-140	52	1	16	74	-
Resultat före skatt	2 169	1 632	582	546	523	456	494	491
Skatt på periodens resultat	-417	-250	-111	-90	-107	-91	-83	-103
Periodens resultat	1 752	1 382	472	456	416	365	411	388
Förvaltningsfastigheter	26 955	25 529	26 031	24 574	24 386	22 969	22 575	22 150
Direktavkastning, %	3,5	3,6	3,6	4,0	3,9	3,9	3,6	4,3
Överskottsgrad, %	77	75	75	79	77	76	72	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91	91	91	91	92	92
Avkastning på eget kapital, %	20,3	18,3	8,6	8,9	8,8	7,7	7,4	9,1
Eget kapital per aktie, kr	116,33	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	76,83
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	133,12	117,30	109,74	105,35	101,38	99,39	96,35	92,21
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	127,85	113,08	105,63	101,50	97,63	95,76	92,85	88,90
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	116,33	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	76,83
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	2,06	2,37	1,38	1,41	1,40	1,17	0,92	1,30
Börskurs, kr	66,20	116,40	135,60	132,00	129,80	103,80	107,40	93,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	14,62	11,53	3,94	3,81	3,47	3,03	3,40	3,24
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,43	1,04	1,79	1,17	1,90	0,86	0,34	1,86

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning, strategi och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	8	9	16
Rörelsens kostnader	-8	-9	-15
Finansnetto	560	39	425
Värdeförändring finansiella instrument	588	97	180
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 148	136	606
Bokslutsdispositioner	-	-	168
Skatt	-129	-29	-63
Periodens resultat ¹⁾	1 019	107	711

¹⁾ I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 325	3 258	3 812
Fordringar hos koncernföretag	6 044	5 307	5 843
Övriga omsättningstillgångar	9	12	24
Likvida medel	4	13	9
Summa tillgångar	12 270	10 476	11 574
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 324	2 963	3 568
Obeskattade reserver	-	20	-
Långfristiga skulder	4 137	3 751	5 035
Skulder till koncernföretag	3 647	3 598	2 922
Kortfristiga skulder	162	144	49
Summa eget kapital och skulder	12 270	10 476	11 574



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni var antalet medarbetare 87 (87 avser 2021-12-31). Verksamheten är indelad i 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/logistik.
- Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. Vår koncernledning består av ansvariga för följande funktioner: verksamhetsutveckling/it/inköp, affärsutveckling, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad/hållbarhet, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Under andra kvartalet har våra kunders påverkan av covid-19-pandemins restriktioner ytterligare avtagit. Vi fortsätter att följa utvecklingen noggrant särskilt för hyresgäster inom branscher som tidigare drabbats av pandemin och som nu åter bygger upp sina verksamheter.

Effekter av kriget i Ukraina

Fastighetsverksamhet påverkas av invasionen i Ukraina. Vi genomför kontinuerligt analys och riskbedömning för vår verksamhet och våra hyresgästers verksamheter med anledning av påverkan från kriget i Ukraina. Vi genomför anpassningar för att hantera stigande priser på råvaror och material för våra projekt och energiprishöjningar för driften av våra fastigheter.

Finansiella risker

Effekten vid risk och osäkerhet på finansmarknaden yttrar sig i minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader vilken vi noga följer för att minska påverkan på Platzer. Den största finansiella risken är tillgång till finansiering som är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker samt tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckeltal begränsar risken ytterligare.

Generella risker

De generella risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av kan få starka konsekvenser genom ökad osäkerhet i framtida inflation och ökade kostnader generellt samt en försämrad hyresmarknad. Vi minskar effekten genom fördjupade kontinuerliga analyser och snabba motverkande åtgärder. Detta är möjligt då vi har god intern kontroll, väl fungerande administrativa system samt väl beprövade rutiner för relaterade processer. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2021 på sidorna 80-84 samt 96-97.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2021 på sidan 111. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. För 2022 har inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till närmast heltal mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har frånträde skett av två fastigheter i Södra Änggården, Högsbo 55:7 och Högsbo 55:8. Även fastigheten Olskroken 18:8 i området Gamlestadens Fabriker har frånträts efter periodens utgång.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 2022-07-06

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Charlotte Hybinette
Styrelseordförande

Ricard Robbstål
Ledamot

Anders Jarl
Ledamot

Caroline Krensler
Ledamot

Eric Grimlund
Ledamot

Anneli Jansson
Ledamot

Maximilian Hobohm
Ledamot

Henrik Forsberg Schoultz
Ledamot

P-G Persson
Vd

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Fortsatt starkt Göteborg i osäkra tider

De grundläggande förutsättningarna för världsekonomin har förändrats i och med Rysslands invasion av Ukraina och den snabbt stigande inflationen. Både Internationella valutafonden (IMF) och Världsbanken har skrivit ner sina prognoser och världsekonomin spås enligt IMF växa med 3,6 % under 2022, vilket är 0,8 % lägre än i januariprognosen. Rapporten kom dock innan Federal Reserves senaste räntehöjning, vilken ökar osäkerheten i prognoserna.

IMF konstaterar att kriget i Ukraina kommer att bidra till en markant nedgång i den globala tillväxten och underblåsa inflationen. Fonden konstaterar att främst bränsle- och matpriser har stigit kraftigt. Till detta kommer fortsatta störningarna i de globala varuförsörjningssystemen.

I Sverige spår Konjunkturinstitutet (KI) i sin juniprognos att inflationen bidrar till att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur och att tillväxten hamnar på 1,9 % 2022 och 1,2 % 2023, jämfört med 5,1 % 2021. Det innebär en tydlig nedjustering av tidigare prognoser. KI konstaterar att hushållen blivit alltmer pessimistiska medan näringslivet går fortsatt bra.

Inköpschefsindex för industrin uppgick i maj till 55,2, vilket innebär en liten uppgång efter tre månaders nedgång. Framför allt är det produktionstakten som ökat, följt av sysselsättning och orderingång. För tjänstesektorn var index 68,2, vilket är samma som i april, men lägre än i mars. Starkast utveckling bland delindexen hade sysselsättning. För både industri och tjänstesektor gäller fortsatt högt pristryck från leverantörer, även om det i båda fallen finns tecken på dämpning.

KI spår att den svenska arbetslösheten blir 7,6 % i år och 7,4 % under 2023. Det är en revidering från tidigare prognoser som låg på strax under 6 %.

Riksbanken höjde den 30 juni styrräntan med 0,5 procentenheter. Höjningen var väntad och Riksbanken mo-

tiverar beslutet med att inflationen fortsätter att öka och att den fått spridning i ekonomin. Riksbanken bedömer att räntan kommer att höjas ytterligare för att ligga på 2 % i början av nästa år då man räknar med att inflationstakten börjat avta.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgskonjunkturen är fortsatt stark med hög aktivitet i hamnen, fortsatt hög investeringsvilja hos företagen och låg arbetslöshet. Utmaningen består främst i kompetensbrist och osäkerhet kring världsekonomin.

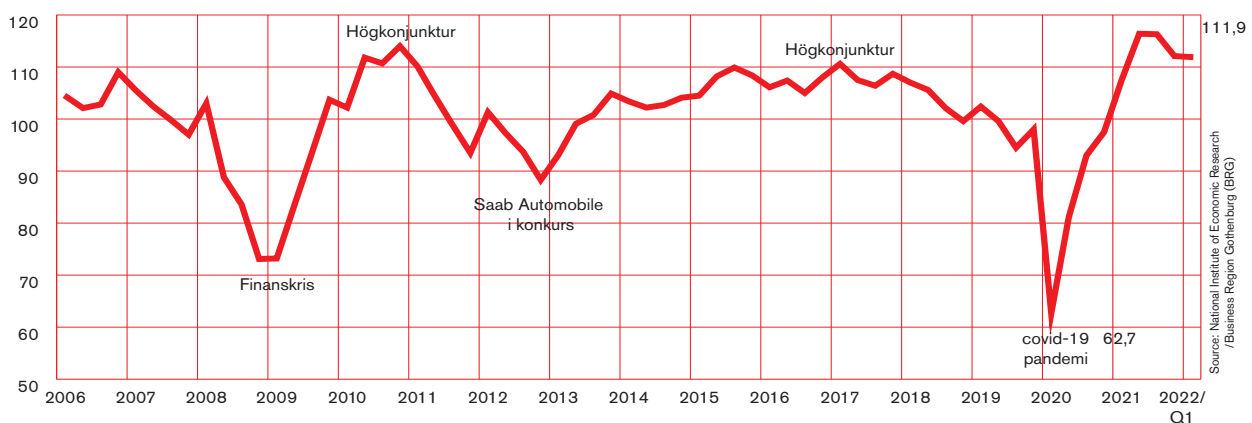
2022 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 3,2 %, vilket är 0,6 procentenheter lägre än den senaste prognosen, för att under 2023 landa på 2,4 %.

Trots problemen i de globala distributionskedjorna var godsvolymer i Göteborgs hamn stora under första kvartalet. Framför allt slog järnvägstransporterna alla tidigare rekord. Endast biltransporterna noterade en mindre nedgång jämfört med samma period förra året.

Business Region Göteborgs konjunkturindikator noterade under första kvartalet 2022 för femte kvartalet i rad en nivå som motsvarar högkonjunktur. I maj var arbetslösheten i Göteborgsregionen 5,7 %, vilket är fortsatt lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 6,7 % i landet som helhet. Antalet nyanmällda arbetstillfällen är fortsatt på rekordnivåer samtidigt som varselnivåerna är historiskt låga. Den goda konjunkturen gäller de flesta branscher. Den största utmaningen utgörs av svårigheter att hitta kompetens.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade även antalet gästnätter i Göteborg med 140 % i april jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till samma månad 2019, innan pandemin, var minskningen 33 %. En sommar med bland annat fler stora konserter än

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



någonsin talar för att glappet jämfört med prepandemiska nivåer kommer att minska ytterligare.

Göteborgs kontorshyresmarknad

Kontorshyresmarknaden är fortsatt stark med stigande hyresnivåer och god uthyrning. Den positiva tendensen från 2021 fortsatte under första halvåret 2022. Framför allt efterfrågas centrala lägen i CBD och Övriga innerstaden.

Samtidigt är vakanserna fortsatt relativt höga. Olika analytiker gör också olika bedömningar av exakt hur hög vakansgraden är. Enligt Newsec var vakansgraden i maj 6,5 % och enligt JLL var den 10,3 %. Skillnaderna beror på olika mätmetoder.

Göteborg är mitt inne i en stark nybyggnadsperiod när det gäller kontor. Av den pågående nyproduktionen färdigställs flera större kontorsprojekt under 2022. Totalt rör det sig om cirka 170 000 kvm, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år. Utifrån pågående produktion kommer dock nivåerna att åter närma sig de normala under 2023.

Hittills har marknaden absorberat det stora tillskottet bra med en total nyuthyrning på cirka 20 000 kvm under första kvartalet, även om det lett till ökning av vakanserna i delar av det befintliga beståndet. De flesta större kontorsfastigheterna har hög uthyrningsgrad innan de är färdiga och bidrar snarare till höjda marknadshyror än tvärtom. Det främsta skälet till att nivåerna stiger i ett område är tillkomsten av nya och högre prissatta lokaler som drar upp genomsnittshyran.

Kontorshyror i Göteborg har ökat jämfört med 2021. Ökningen är störst i nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i bra lägen.

Därtill bidrar inflationsindexeringen av de allra flesta hyresavtalen till en generell press uppåt på hyresnivåerna.

Under det senaste kvartalet har Jensen Education tecknat avtal om cirka 7 000 kvm i Botaniska trädgården för en skola. Alektum Group har förlängt sitt hyresavtal om 5 500 kvm med Hufvudstaden i Nordstan.

Tidigare i år genomförde NCC ett par större uthyrningar i Brick Studios och Våguset på Masthugskajen. Vasakronan tecknade i februari två nya avtal i Nordstan, varav den största med IT-bolaget Iver Sverige. Bland övriga stora ut-

hyrningar märks Conventions hyra av drygt 4 000 kvm av Wallenstam på Stampgatan och Mölnlycke Health Cares kontrakt om 16 000 kvm med GoCo i Mölndal.

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Logistikhyresmarknaden är fortsatt stark och utmaningen ligger främst i att hitta lokaler som möter efterfrågan. Detta återspeglar sig nu i tydligt stigande hyresnivåer på cirka 800 kr/kvm i de bästa lägena i Göteborgsområdet.

Samtidigt har e-handeln ökat kraftigt under pandemin. Under 2021 växte den svenska handeln över nätet med 20 %, vilket följde på 2020 års ökning om 40 %. Trots att vi nu för första gången på länge ser en viss nedgång, har den svenska e-handeln fördubblats på bara några år. Den stora ökningen har skapat ett uppdämt behov av logistiklokaler.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, hamnen, järnvägen och E6:an som är viktiga delar i varuflödet från kontinenten upp till Norge. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt, lite längre bort, Viared utanför Borås. Det senare har stark koppling till e-handel och Borås historia som centrum för postorderindustrin.

Under andra kvartalet tecknade Schenker avtal om 30 000 kvm i Sörred Logistikpark (vårt joint venture med Bockasjö). Lindex meddelade att man samlokaliserar sina lager i en nybyggd lokal om 40 000 kvm i Alingsås. Castellum offentliggjorde i juni en avsiktsförklaring avseende en uthyrning om 25 000 kvm till en icke namngiven e-handelsaktör i Halvorsäng, intill Skarvikshamnen i Göteborg. Catena tecknade å sin sida avtal om 8 700 kvm till MM Sports i Landvetter.

Under första kvartalet tecknade Catena avtal med Menigo om 42 250 kvm och investerar 607 mkr på Logistikposition Landvetter. Platzer och Bockasjö tecknade avtal med Volvo Cars om 22 900 kvm och Sportshopen om 24 300 kvm i Sörred Logistikpark, Torslanda.

Utmärkande för Göteborgsmarknaden är fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan, vilket begränsar antalet tecknade kontrakt. Denna situation bedöms bestå på kort och medellång sikt och har också lett till att vi kunnat notera höjda hyresnivåer både i Göteborg och

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2022	Q2 2021
CBD	4 150	3 700
Övriga Innerstaden	3 400	2 800
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Mölndal	2 500	2 000
Västra Göteborg	1 300	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL, april 2022

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2022	Q2 2021
Stockholm A-läge	925	900
Göteborg A-läge	825	680
Malmö A-läge	675	650

Källa: Newsec/Cushman&Wakefield

intelligande Borås. Detta har lett till att vi nu också ser stigande hyror.

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Inledningen av 2022 har präglats av stor aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden för kontor. I Göteborgsområdet har dock antalet större affärer varit begränsat och dess andel av den nationella transaktionsmarknaden är rekordlåga 3 %. De affärer som gjorts tyder dock på stabilt låga direktavkastningskrav i centrala Göteborg vilket framgår av tabellen nedan.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q2 2022	Q2 2021
CBD	3,50	4,00
Övriga Innerstaden	3,90	4,25
Norra Älvstranden	4,30	4,25
Mölndal	5,00	5,75
Västra Göteborg	6,00	6,50
Östra Göteborg	4,80	5,00

Källa: JLL/Citymark

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Logistikmarknaden är fortfarande het med stabilt låga direktavkastningskrav. Newsec uppskattar att den totala svenska transaktionsvolymen inom industri/logistik uppgick till cirka 20 mdkr fram till och med den 9 juni, vilket är strax under motsvarande period föregående år. Jämfört med tidigare noteras ett minskat intresse från internationella investerare.

Under andra kvartalet skedde ingen större affär inom industri/logistik i Göteborgsområdet. Tidigare i år förvärvade Capman två fastigheter i Mölnlycke om sammanlagt

mer än 21 000 kvm. I februari meddelade även Revelop att man köpt en fastighet om 48 000 kvm i Mölndal som till större del är uthyrd till KappAhl. I slutet av mars sålde NCC logistikprojektet Albatross i Arendal till Barings, för ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 530 miljoner kronor.

Däremot råder det högttryck vad gäller nyproduktion. Under kvartalet meddelade Catena att man avser inleda arbetet med etapp 2 vid Landvetter flygplats. Lite längre bort längs riksväg 40 bygger Logistic Contractor en anläggning i Ulricehamn. I slutet av mars annonserade Balder och Next Step Group att man avser att etablera en ny logistikhubb i Mölnlycke. Investeringen uppges uppgå till 4 mdkr. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter. Utöver vad som händer lokalt bör även Panattonis förvärv från Kilenkryset av 121,3 hektar mark för 3,1 mdkr i Stockholmsregionen och Skåne nämnas.

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit och i flera fall är på samma nivåer som gäller för kontor. Coronapandemin har ökat takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. De lägsta nivåerna runtom i Europa ligger, enligt Savills, nu så lågt som på strax över tre procent för primelägen i Storbritannien, Frankrike och Tyskland. En fortsatt stigande efterfrågan och ett begränsat utbud gör att vi bedömer att direktavkastningskraven kommer att vara fortsatt låga.

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q2 2022	Q2 2021
Stockholm A-läge	3,30	3,90
Göteborg A-läge	3,50	4,10
Malmö A-läge	3,75	4,25

Källa: Newsec/Cushman&Wakefield



I maj sattes första spadarna i marken för Sörred Logistikpark. Här kommer Schenker Logistics att etablera sig. Från vänster Hampus Magnusson (ordförande i byggnadsnämnden), Joakim Hedin (vd Bockasjö), P-G Persson (vd Platzer), Magnus Strand (CEO Schenker AB) och Håkan Nydén (CEO Schenker Logistics).

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013 och aktien handlas på Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2022 till 66,20 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 7 932 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första halvår omsattes totalt 14,0 (11,8) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 408 (1 325) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 71 000 (95 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier.

I samband med noteringen i november 2013 genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr med en teckningskurs om 30 kronor per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt (med skatt avses 20,6 % schablonskatt från 2021). Justerat förvaltningsresultat

innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Årsstämman beslutade den 23 mars om en utdelning om 2,20 kr per aktie (2,10), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr, med avstämningsdag den 25 mars och den 23 september.

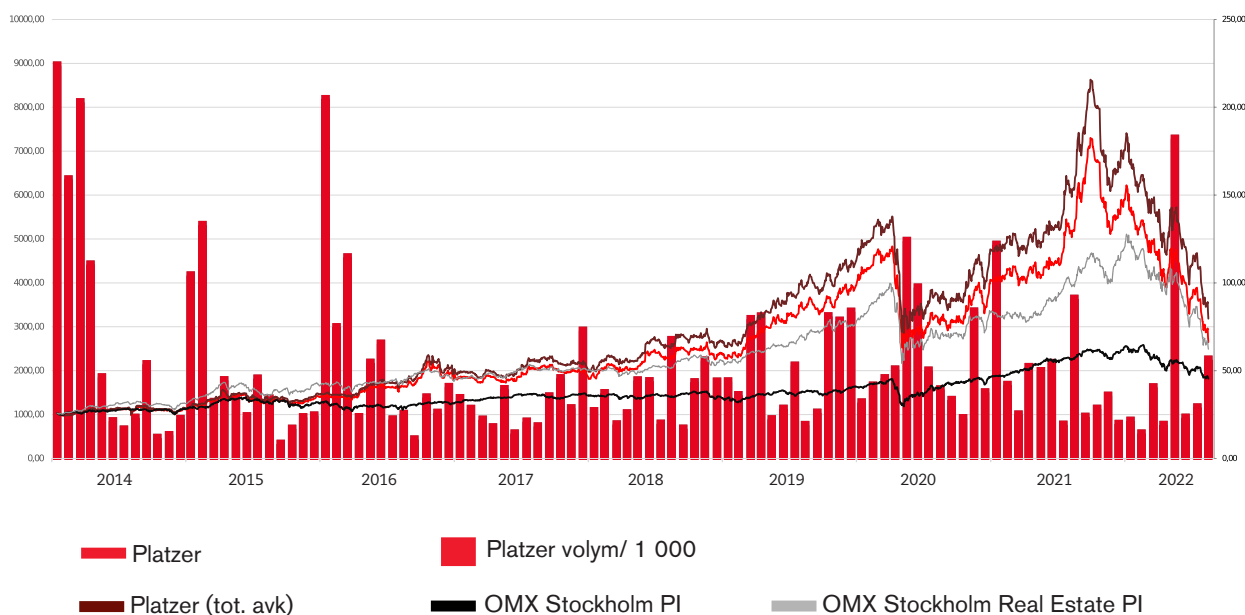
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 5 846 (5 614). Det utländska ägandet uppgick till 11,9 % av aktiekapitalet. 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 ägarna av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är hemsidan platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 31 maj 2022

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & Co (fd Ernström)	11 000 000	5 975 000	16 975 000	38,7	14,2
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm		18 869 970	18 869 970	6,3	15,7
Fjärde AP-fonden		10 668 274	10 668 274	3,6	8,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 415 110	9 415 110	3,1	7,9
SEB Investment Management		5 867 543	5 867 543	2,0	4,9
Handelsbanken fonder		5 797 578	5 797 578	1,9	4,8
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 978 038	2 978 038	1,0	2,5
Övriga ägare		22 370 676	22 370 676	7,5	18,7
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Data per aktie, kr

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Börskurs vid periodens slut	66,20	129,80	135,60	66,20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	133,12	101,38	109,74	133,12
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	127,85	97,63	105,63	127,85
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	116,33	84,62	92,37	116,33
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	4,43	2,57	5,34	7,23
Resultat efter skatt ¹⁾	26,16	6,49	14,24	33,90
Justerat förvaltningsresultat före skatt ²⁾	2,73	2,63	5,39	5,45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,40	2,76	5,73	5,36
Utdelning	-	-	2,20	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning s. 28-29.

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.
Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

²⁾ Beräknat i enlighet med utdelningspolicy, se beskrivning s. 26.

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.

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 % 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 % 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 % 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.
Hyesökning omförhandlingar	Hyesökningen 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 per aktie (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.
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	Redovisat eget kapital justerat med verkligt värde på räntebärande skulder, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt dividerat med medelantal utestående aktier vid periodens utgång. Avdragen skatt har beräknats bl a med hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.
Nettouthyrning	Hyesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal där eventuella villkor i avtalet är infriade, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i % av hyresintäkterna.

* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	467	451	923	939
Central administration	-30	-29	-58	-59
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	437	422	865	880
Räntekostnader	-107	-101	-209	-215
	4,1	4,2	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 706	4 062
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	1 308	730		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 539	500		
Värdeförändring finansiella instrument	609	114		
Summa efter skatt	3 538	1 057	1 706	4 062
Genomsnittligt eget kapital	12 503	9 876	10 340	12 051
	28,3	10,7	16,5	33,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	13 938	10 140	11 068	13 938
Återläggning av uppskjuten skatt	2 540	1 864	2 020	2 540
Återläggning av räntederivat	-528	143	61	-528
Summa	15 950	12 147	13 149	15 950
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	133,12	101,38	109,74	133,12
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	934	902	923	939
Fastigheternas genomsnittliga värde	26 493	23 481	24 303	25 671
	3,5	3,8	3,8	3,7
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde per aktie, kr				
EPRA NRV	15 950	12 147	13 149	15 950
Beräknad uppskjuten skatt	-631	-450	-492	-631
Summa	15 319	11 697	12 656	15 319
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	127,85	97,64	105,63	127,85
EPRA NDV - Avyttringsvärde per aktie, kr				
Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Eget kapital	13 938	10 139	11 068	13 938
Summa	13 938	10 139	11 068	13 938
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	116,33	84,64	92,37	116,33
EPRA EPS - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr				
Förvaltningsresultat	654	365	756	1 048
Skattemässiga justeringar	-59	-86	-197	-169
Skattepliktigt resultat	596	279	558	880
Aktuell skatt	-123	-57	-115	-181
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	533	308	641	867
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816	119 816	119 816
	4,43	2,57	5,34	7,23

Kalendarium

2022

Delårsrapport januari-september

18 oktober kl 8.00

2023

Bokslutskommuniké 2022

27 januari kl 8.00

Årsstämma

23 mars kl 15.00

Delårsrapport januari-mars

19 april kl 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta

P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22

Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78



Som en del i framtidsvisionen om det färgstarka Lilla Bommen har vi skapat en levande och dynamisk oas på innergården vid Läppstiftet i Göteborg. Platsen har fått namnet Playce, dels för att det ska vara ett place att hänga på, dels för att vi vill skapa en lekfull och härlig yta. Torget är en gemensam satsning av Platzer, Vasakronan och Castellum.

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 81 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 825 tkvm till ett värde om 27 mdkr.

Vision

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Strategier

- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda områden tar vi ansvar för att utveckla platser där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar hållbar tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i våra fastigheter
 - aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
 - strategiska fastighetstransaktioner
- **Medarbetare/organisation**
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsgivare genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.
- **Finans**
Vår finansiering ska stödja hållbar tillväxt, i första hand utan aktieägartillskott, där finansieringskostnaden är effektiv över tid och en Investment Grade-rating bibehålls.
- **Kund**
Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ligga steget före, förutse kundbehov och ta initiativ till lösningar i varje skede av kundresan.
 - Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Vi behåller våra kunder genom en aktiv och professionell dialog i vardagen.

Värdeskapande

Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer värde. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



MEDARBETARE



UTHYRNING OCH FÖRVALTNING



FASTIGHETS-TRANSAKTIONER



KAPITAL



FASTIGHETS, PROJEKT-, OCH STADSUTVECKLING



HÅLLBART VÄRDE



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437